

DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE



Opération de Restauration Immobilière

*mise en place par l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre
à la demande de la Ville de Vitry sur Seine*



Dossier d'enquête parcellaire Notice de présentation

Dossier présenté à l'enquête parcellaire préalable
à la déclaration de cessibilité des immeubles concernés

Sommaire

I. Contenu du présent d'enquête parcellaire	3
II. Déroulement de l'enquête parcellaire	4
III. Objectifs de l'enquête parcellaire.....	5
IV. Le choix des adresses.....	7

I. Contenu du présent d'enquête parcellaire

Conformément à l'article R 131-3 du Code de l'Expropriation.

Le dossier soumis à enquête comprend ;

- 1. Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments ;*
- 2. La liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques, au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens ;*

Le présent dossier est conforme aux attentes réglementaires.

II. Déroulement de l'enquête parcellaire

L'enquête parcellaire constitue un moment déterminant dans la conduite d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI) soumise à Déclaration d'Utilité Publique (DUP). En cela qu'elle déclenche d'une manière juridique les délais de réalisation des travaux, y compris l'élaboration et l'obtention d'un Permis de Construire (obligatoire), et qu'elle ouvre la voie vers l'appropriation publique contrainte, à savoir par l'expropriation le cas échéant.

Elle repose sur 3 éléments :

- L'information individuelle des propriétaires et « ayant-droit » identifiés, de l'organisation d'une enquête parcellaire,
- La notification à chacun d'eux, du programme des travaux attaché aux immeubles concernés,
- La rencontre avec le Commissaire Enquêteur,

Le déroulement de l'enquête parcellaire est régi par les Codes de l'Urbanisme et de l'Expropriation.

La notification du programme des travaux :

Au regard de l'art L.313-4-2 du Code de l'Urbanisme, il ressort que :

« lors de l'enquête parcellaire, elle notifie à chaque propriétaire ou copropriétaire le programme des travaux qui lui incombent. Lorsque le programme de travaux concerne des bâtiments soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, le programme portant sur les parties communes est également notifié au syndicat des copropriétaires, pris en la personne du syndic. Si un propriétaire ou copropriétaire fait connaître son intention de réaliser les travaux dont le détail lui a été notifié pour information, ou d'en confier la réalisation à l'organisme chargé de la restauration, son immeuble n'est pas compris dans l'arrêté de cessibilité. »

L'immeuble sis 3, rue Jules Ferry étant soumis au régime de la copropriété, le syndic, dès lors qu'il sera identifié, se verra notifier le programme des travaux. A défaut, l'EPT Grand Orly Seine Bièvre, à l'origine de l'ORI, pourra faire nommer un administrateur afin de prendre en charge la gestion de la copropriété.

Au titre de l'art R.313-27 du même Code, l'EPT notifiera :

« à chaque propriétaire, ou copropriétaire, le programme détaillé des travaux à réaliser sur le bâtiment et son terrain d'assiette », [...] « à l'occasion de la notification individuelle du dépôt en mairie du dossier de l'enquête parcellaire prévue par l'article R. 131-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. »

La notification individuelle :

« comporte l'indication du délai dans lequel doivent être réalisés les travaux. »

L'information individuelle de l'organisation d'une enquête parcellaire :

A l'occasion de l'enquête parcellaire, l'art R.131-6 du Code de l'Expropriation stipule que :

« 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. »

Dès lors, conformément à l'art R.131-7 du Code de l'Expropriation :

« 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. »

Le temps de l'enquête parcellaire, sera donc une occasion donnée aux propriétaires de modifier le cas échéant les informations portées sur l'état parcellaire, et de rencontrer le Commissaire Enquêteur.

La rencontre avec le Commissaire Enquêteur :

Le Commissaire Enquêteur, après sa nomination par le Tribunal Administratif sur sollicitation du préfet, art R. 131-1 du Code de l'Expropriation, devient le personnage central de l'enquête parcellaire.

Il tiendra les permanences prévues dans le cadre de l'enquête parcellaire où il rencontrera les propriétaires, et apportera des réponses aux questions qui lui seront posées, par les moyens mis en place à cet effet (courrier, mail, registre ...).

III. Objectifs de l'enquête parcellaire

L'objectif principal de l'enquête parcellaire est d'obtenir de manière contrainte, la mobilisation des propriétaires, là où, l'animation amiable de la DUP travaux n'a pas porté ses fruits.

Son objectif secondaire, est de préparer l'appropriation publique, par voie d'expropriation le cas échéant.

En termes d'animation de la DUP travaux, l'enquête parcellaire constitue donc un moment crucial, à partir duquel, la personne publique à l'origine de l'ORI, doit affermir sa stratégie foncière.

L'obligation des propriétaires lors de l'enquête parcellaire :

Lors de l'enquête parcellaire, le Commissaire Enquêteur sera à la disposition des propriétaires concernés afin d'expliquer la procédure engagée, et ses conséquences, si ces derniers ne se mobilisent pas.

Toutefois, la « mobilisation » des propriétaires doit prendre une forme spécifique, comme le stipule l'art R.313-28 du Code de l'Urbanisme :

« Pour bénéficier des dispositions du second alinéa de l'article L. 313-4-2, les propriétaires qui décident de réaliser ou de faire réaliser les travaux dont le détail leur a été notifié doivent produire à l'autorité expropriante :

- a) Une note précisant **un échéancier prévisionnel et le délai maximal d'exécution des travaux**, qui ne peut être supérieur à celui fixé par l'autorité expropriante,*
- b) La date d'**échéance des baux** et, s'il y a lieu, **les offres faites aux locataires** de reporter leur bail sur un local équivalent, dans les conditions prévues à l'article L. 313-7. ».*

La situation des occupants des immeubles concernés par l'enquête parcellaire

Le sort réservé aux occupants des logements concernés par l'enquête parcellaire est particulièrement encadré, comme le rappelle l'art L.313-5 du Code de l'urbanisme :

« Les droits et obligations des locataires et occupants des immeubles faisant l'objet des travaux prévus aux articles L. 313-3 et L. 313-4 sont régis par les dispositions des articles L. 313-6 à L. 313-15, des articles L. 314-2 à L. 314-9 ainsi que par celles des articles 3 et 12 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 modifiée et des articles L. 145-18, L. 145-28 à L. 145-30, L. 145-6 et L. 145-7 du code de commerce. »

En l'occurrence, l'art L.313-6 du Code de l'Urbanisme stipule que :

« Les locataires ou les occupants de bonne foi de locaux à usage d'habitation, ainsi que les locataires de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal situés dans les immeubles devant faire l'objet de travaux visés aux articles L. 313-3 et L. 313-4 ne peuvent s'opposer à l'exécution de ces travaux.

Si l'exécution des travaux l'exige, ils sont, sous réserve des dispositions de l'article L. 313-7 et des articles 3 et 12 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 modifiés sur les loyers, tenus d'évacuer tout ou partie des locaux.

Dans ce cas, le bailleur doit donner à chaque locataire ou occupant un préavis de six mois pour quitter les lieux loués. »

Par ailleurs, l'art L.313-7 du même Code précise que :

« Le bailleur d'un local à usage d'habitation ou à usage professionnel peut, en cours de bail, reprendre les lieux en tout ou en partie pour exécuter des travaux nécessitant l'évacuation des lieux, compris dans un secteur ou périmètre prévu aux articles L. 313-3 et L. 313-4 et autorisés ou prescrits dans les conditions prévues auxdits articles, s'il offre de reporter le bail sur un local équivalent dans le même immeuble ou dans un autre immeuble ; cette offre précise les caractéristiques du local offert. L'offre doit être notifiée au moins un an à l'avance.

Le locataire doit, dans un délai de deux mois, soit faire connaître son acceptation, soit saisir des motifs de son refus la juridiction prévue au chapitre V de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948, faute de quoi il est réputé avoir accepté l'offre. Cette offre ne fait pas obstacle au droit à réintégration prévu par l'article L. 314-3. »

La déclaration de cessibilité des biens

Au terme de l'enquête parcellaire, le Commissaire Enquêteur est invité à produire ses conclusions dans un délai d'un mois afin de donner son avis sur la procédure engagée et la légitimité du recours à l'expropriation le cas échéant.

A la suite de quoi, l'EPT pourra saisir le préfet pour solliciter la cessibilité de tout ou partie des biens soumis à l'enquête parcellaire, comme le stipule l'art L.132-1 du Code de l'Expropriation :

« L'autorité compétente déclare cessibles les parcelles ou les droits réels immobiliers dont l'expropriation est nécessaire à la réalisation de l'opération d'utilité publique. Elle en établit la liste, si celle-ci ne résulte pas de la déclaration d'utilité publique. »

IV. Le choix des adresses

L'immeuble sis 3, rue Jules Ferry [parcelle K0016]

Le contexte opérationnel

L'immeuble est intégré dans l'**OPAH Copropriétés** mise en place par la **Ville de Vitry-sur-Seine**, et a, à ce titre, fait l'objet d'un diagnostic multicritère puis d'un accompagnement dans le cadre du suivi-animation depuis 2017. La copropriété sise **3, rue Jules Ferry à Vitry** est composée de 2 bâtiments :

- **Un bâtiment sur cour**, composé de 4 logements dont 1 occupé par son propriétaire et 3 loués, ayant fait l'objet de travaux de rénovation, appartenant à un seul copropriétaire ; ce bâtiment n'a fait l'objet d'aucun signalement auprès des services de la Ville de Vitry,
- **Un bâtiment sur rue** (7 logements), laissé à l'abandon, en partie squattés ; plusieurs arrêtés de péril, dont le dernier (arrêté de péril imminent) est daté du 21 juin 2019, non encore levé à ce jour, et trois des logements (1^{er} étage gauche et droite, et 2^{ème} étage droite), sont frappés d'un arrêté d'interdiction d'habiter pris en date du 21 juin 2019.

Ce dernier bâtiment fait l'objet de la présente enquête parcellaire.

A ce jour, et ce malgré plusieurs relances, **les copropriétaires concernés du bâtiment rue**, n'ont pas réussi à s'organiser afin d'une part de terminer les travaux permettant de lever les différents arrêtés de péril, ni programmer les travaux complémentaires, en vue de rénover intégralement le bâtiment.

La prescription de travaux [fiche figurant dans le dossier de DUP]

Référence cadastrale	Adresse
K0016	3, rue Jules Ferry
Description générale	
Nombre de niveaux	1 bâtiment R+3 sur rue avec porche (bât A) 1 bâtiment R+2 sur cour
Type de bâti	Immeuble à usage d'habitation
Rez-de-Chaussée	Habitation et porche (bât)
Eléments caractéristiques et/ou remarquables du bâti	Ensemble d'immeubles d'architecture neutre.
<p>IMPORTANT : seul le bâtiment donnant sur la rue Jules Ferry, soit les lots n°1 à 14 (1 bâtiment d'habitation R+3 comprenant ses parties communes et ses parties privatives) fait partie du périmètre du programme de travaux de la présente DUP ; dans l'hypothèse d'une expropriation les dispositions de l'article L. 122-6 du Code de l'Expropriation seront appliquées. Il sera alors nécessaire d'envisager une servitude de passage pour permettre l'accès au bâtiment cour depuis la rue Jules Ferry.</p>	
Prescription de travaux	
Parties communes	Réfection des façades et des menuiseries yc isolation. Réfection de la toiture yc isolation. Reprise et réfection des planchers intermédiaires. Mise aux normes techniques et sanitaires. Mise aux normes d'accessibilité de l'immeuble. Reprise et réfection de la cage d'escalier, des réseaux d'évacuation des eaux et réseaux électriques.
Parties privatives	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité.
Cour	Aménagement de la cour intérieure, nettoyage et rejointoiement de murs mitoyens si nécessaire. Traitement de l'humidité et des remontées telluriques. Aménagement du local poubelles.



Dans le cadre de la préparation du dossier de DUP travaux, une estimation sommaire des travaux à réaliser fixait leur montant à **361 000 € TTC**.

Le délai de réalisation des travaux

Le délai de réalisation des travaux a été fixé à **15 mois**, à compter de la notification d'ouverture d'enquête parcellaire.

L'arrêté préfectoral

L'arrêté préfectoral n°2019/3304, déclarant d'utilité publique les travaux de rénovation complète de l'immeuble est daté du 17 octobre 2019.

Les étapes de l'animation « amiable » de la DUP travaux

De manière non exhaustive, plusieurs rendez-vous d'information générale ou techniques en vue de constater l'avancement du projet ont été organisés, à l'initiative de la Ville de Vitry-sur-Seine et de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre, ou de l'opérateur :

- Le **5 mars 2019** : courrier d'information, à l'ensembles des copropriétaires et du syndic, annonçant la tenue prochaine d'une enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique travaux, à l'initiative de la Ville de Vitry,
- Le **20 novembre 2019** : courrier d'information, à l'ensembles des copropriétaires et du syndic, annonçant les conclusions favorables du Commissaire Enquêteur suite à l'enquête publique préalable, à l'initiative de la Ville,
- Le **10 juillet 2020** : réunion d'information générale sur la DUP travaux, ses conséquences et la méthodologie proposée aux copropriétaires (remise d'un dossier), à l'initiative de la Ville et de l'EPT,
- Le **23 février 2021** : réunion d'avancement sur le programme des travaux réalisés suite, à l'arrêté de péril, à l'initiative de la Ville et de l'EPT,

Lors de la dernière Assemblée Générale de copropriété, qui s'est tenue le 10 juin 2021, le syndic démissionnaire, n'a pas été remplacé. Par ailleurs, ni la Ville, ni l'EPT, ni l'opérateur d'OPAH-ORI, n'ont été invités à participer. Cet exemple, bien que ne faisant pas partie d'une quelconque obligation, démontre la non prise en compte par les copropriétaires des enjeux de l'ORI.

La décision d'engager l'enquête parcellaire

La décision d'engager l'enquête parcellaire pour cette adresse a été prise lors du COmité de PILotage qui s'est tenu le 15 juin 2021.

Une délibération sera prise par l'EPT en novembre 2021 pour autoriser le président à solliciter le préfet du Val de Marne à organiser l'enquête parcellaire et prendre un arrêté de cessibilité.

Pour rappel :

l'immeuble sis 3, rue Jules Ferry, est soumis au régime de la copropriété. Les biens concernés directement par la présente enquête parcellaire, correspondent aux lots 1 à 14 (1 bâtiment d'habitation R+3 comprenant ses parties communes et ses parties privatives), soit le bâtiment donnant sur la rue Jules Ferry uniquement. Dans l'hypothèse d'une expropriation, les dispositions de l'article L 122-6 du Code de l'Expropriation seront appliquées. Il sera alors nécessaire d'envisager une servitude de passage pour permettre l'accès au bâtiment cour depuis la rue Jules Ferry. Ces éléments ont été précisés dans l'article 4 de l'arrêté préfectoral n°2019/3304 du 17 octobre 2019, déclarant d'utilité publique les travaux de rénovation complète de l'immeuble.

L'immeuble sis 59 bis, avenue Paul Vaillant Couturier [parcelle K0119]

Le contexte opérationnel

L'immeuble est intégré dans l'**OPAH Copropriétés** mise en place par la **Ville de Vitry-sur-Seine**, et a, à ce titre, fait l'objet d'un diagnostic multicritère puis d'un accompagnement dans le cadre du suivi-animation depuis 2017. La propriété sise **59 bis, avenue Paul Vaillant Couturier à Vitry** est composé d'un bâtiment unique :

- **Un bâtiment sur rue**, composés de 11 logements, loués, demandant une rénovation et une mise aux normes totale ; l'immeuble est en cours de dégradation faute d'une rénovation conséquente.

Le bâtiment fait l'objet de la présente enquête parcellaire.

A ce jour, et ce malgré plusieurs relances, le propriétaire unique, bien qu'ayant montré une forme de mobilisation, n'a pas réussi à s'organiser afin de formaliser son programme de travaux, ni déposer un Permis de Construire, obligatoire pour tout projet de rénovation complète dans un immeuble sous DUP travaux.

La prescription de travaux [fiche figurant dans le dossier de DUP]

Référence cadastrale	Adresse
K0119	59 bis, av Paul Vaillant Couturier
Description générale	
Nombre de niveaux	1 bâtiment R+3+combles sur rue
Type de bâti	Immeuble à usage principal d'habitation
Rez-de-Chaussée	Commerce
Éléments caractéristiques et/ou remarquables du bâti	Immeuble de belle facture structurant la place Gabriel Péri. Grande cour à l'arrière comprenant des boxes

Prescription de travaux	
Parties communes	Réfection des façades et des menuiseries yc isolation. Réfection de la toiture yc isolation. Reprise et réfection de planchers intermédiaires si nécessaire. Mise aux normes techniques et sanitaires. Reprise et réfection de la cage d'escalier, des réseaux d'évacuation des eaux et réseaux électriques.
Parties privatives	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité.
Cour	Aménagement de la cour intérieure, nettoyage et rejointoiement de murs mitoyens si nécessaire. Traitement de l'humidité et des remontées telluriques. Aménagement du local poubelles.



Dans le cadre de la préparation du dossier de DUP travaux, une estimation sommaire des travaux à réaliser fixait leur montant à **600 000 € TTC**.

Le délai de réalisation des travaux

Le délai de réalisation des travaux a été fixé à **18 mois**, à compter de la notification d'ouverture d'enquête parcellaire.

L'arrêté préfectoral

L'arrêté préfectoral n°2019/3305, déclarant d'utilité publique les travaux de rénovation complète de l'immeuble est daté du 17 octobre 2019.

Les étapes de l'animation « amiable » de la DUP travaux

De manière non exhaustive, plusieurs rendez-vous d'information générale ou techniques en vue de constater l'avancement du projet ont été organisés, à l'initiative de la Ville de Vitry-sur-Seine et de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre, ou de l'opérateur :

- Le **5 mars 2019** : courrier d'information, annonçant la tenue prochaine d'une enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique travaux, à l'initiative de la Ville de Vitry,
- Le **20 novembre 2019** : courrier d'information, annonçant les conclusions favorables du Commissaire Enquêteur suite à l'enquête publique préalable, à l'initiative de la Ville,
- Le **10 février 2020** : réunion d'information générale sur la DUP travaux, ses conséquences et la méthodologie proposée aux copropriétaires (remise d'un dossier), à l'initiative de la Ville et de l'EPT,
- Le **7 avril 2020** : réunion d'avancement sur le programme des travaux à réaliser et les prévisions de dépôts d'un Permis de Construire, à l'initiative de la Ville et de l'EPT,
- Le **10 juin 2020** : réunion technique d'avancement sur le programme des travaux et les prévisions de dépôts d'un Permis de Construire, à l'initiative de l'opérateur,
- Le **5 novembre 2020** : réunion d'avancement sur le programme des travaux à réaliser et les prévisions de dépôts d'un Permis de Construire, à l'initiative de la Ville et de l'EPT,
- Le **29 mars 2021** : réunion d'avancement sur le programme des travaux à réaliser et les prévisions de dépôts d'un Permis de Construire, à l'initiative de la Ville et de l'EPT,

Lors de la dernière réunion, le propriétaire s'est engagé une fois de plus à produire un programme détaillé des travaux. Néanmoins à ce jour, aucun élément tangible n'a été transmis à la Ville, l'EPT, ou l'opérateur d'OPAH-ORI. Cet exemple, illustre l'incapacité à s'organiser, dans laquelle se trouve le propriétaire.

La décision d'engager l'enquête parcellaire

La décision d'engager l'enquête parcellaire pour cette adresse a été prise lors du COmité de PILotage qui s'est tenu le 15 juin 2021.

Une délibération sera prise par l'EPT en novembre 2021 pour autoriser le président à solliciter le préfet du Val de Marne à organiser l'enquête parcellaire et prendre un arrêté de cessibilité.