

**ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
D'UN PROGRAMME DE TRAVAUX RELATIF A UNE OPERATION
DE RESTAURATION IMMOBILIERE A VITRY-SUR-SEINE**
Arrêté préfectoral n°2021/04535 du 14 décembre 2021

PREFECTURE DU VAL DE MARNE

TERRITOIRE DU GRAND-ORLY-SEINE-BIEVRE

COMMUNE DE VITRY-SUR-SEINE

ENQUETE PUBLIQUE

**PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE D'UN PROGRAMME DE
TRAVAUX RELATIF A L'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE SIS 7 RUE
DES FRERES POIRIER A VITRY-SUR-SEINE**

Conduite du 17 janvier au 18 février 2022



RAPPORT D'ENQUETE D'UTILITE PUBLIQUE

**Rédigé par M. Claude POUHEY
Commissaire Enquêteur
Désigné par la décision E21-93/77 du Tribunal Administratif de Melun**

Remis le 22 mars 2022

Claude POUHEY

**ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
D'UN PROGRAMME DE TRAVAUX RELATIF A UNE OPERATION
DE RESTAURATION IMMOBILIERE A VITRY-SUR-SEINE
Arrêté préfectoral n°2021/04535 du 14 décembre 2021**

SOMMAIRE

I. Présentation de l'enquête	page 3
I.1. Contexte de l'opération	
I.2. Objet de l'enquête	
I.3. Cadre juridique de l'enquête	
II. Enjeux de l'opération	page 6
II.1. Présentation de l'OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) Copropropriétés	
II.2. Caractéristiques de la parcelle concernée	
II.3. Estimation sommaire et globale des dépenses d'acquisition et de travaux	
II.4. Fonctionnement de la gestion de la copropriété	
II.5. Analyse bilancielle de l'opération	
III. Organisation de l'enquête	page 9
III.1. Désignation du commissaire-enquêteur	
III.2. Organisation de l'enquête	
III.3. Composition du dossier soumis à l'enquête	
III.4. Publicité de l'enquête	
IV. Déroulement de l'enquête	page 11
IV.1. Réunions de travail et visites des lieux	
IV.2. Tenue des permanences	
IV.3. Clôture de l'enquête	
V. Bilan de la procédure et appréciation du dossier d'enquête	page 13
V.1. Communication sur l'organisation d'une enquête	
V.2. Conditions de consultation du dossier d'enquête	
V.3. Climat social de l'enquête	
V.4. Décompte des observations recueillies	
V.5. Appréciation du contenu du dossier d'enquête	
VI. Analyse des observations recueillies auprès du public et des parties prenantes du projet	page 14
VI.1. Observations recueillies auprès du public	
VI.2. Avis des parties prenantes du projet	
VII. Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur (voir document spécifique)	page 18

RECUEIL DES ANNEXES

Annexe 1 : Courrier recommandé transmis aux copropriétaires.

Annexe 2 : Mémoire en réponse de la commune au procès-verbal de synthèse de dépouillement des observations et de questionnement de la maîtrise d'ouvrage.

**ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
D'UN PROGRAMME DE TRAVAUX RELATIF A UNE OPERATION
DE RESTAURATION IMMOBILIERE A VITRY-SUR-SEINE
Arrêté préfectoral n°2021/04535 du 14 décembre 2021**

I. PRESENTATION DE L'ENQUETE

I.1. Contexte de l'opération

La ville de VITRY-sur-SEINE est située au nord du département du Val de Marne et compte 95 510 habitants (recensement 2019) sur une superficie de 1 167 hectares. Elle fait partie depuis le 1^{er} janvier 2017 de l'Etablissement Public Territorial (EPT) du GRAND-ORLY SEINE BIEVRE. Elle dénombre environ 34 000 logements dont plus de 20 000 appartiennent au parc privé ce qui représente 60% du parc de logements.

Depuis le début des années 2000, la Ville intervient pour favoriser l'amélioration de l'habitat privé sur le territoire de la commune grâce à différents dispositifs incitatifs et partenariaux :

- la convention d'éradication de l'habitat indigne signée entre l'Etat et la Ville (2005-2010) ;
- des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (1999-2001 puis 2006-2011) et de campagne de ravalement sur le quartier du Port-à-l'Anglais (2006-2011°) ;
- des plans de sauvegarde (2002-2007 puis 2008-2013) et programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété (POPAC-2014/2016) pour permettre le redressement de la troisième plus grande copropriété de la Ville comptant 185 logements ;
- un programme social thématique pour lutter contre la vacance (2005-2008).

Malgré les actions entreprises par la Ville, un certain nombre de désordres persistent dans ce parc qui est vieillissant et se voit confronté à une déqualification de fait liée à l'offre importante en logements neufs. C'est pour cela qu'un certain nombre d'enjeux en termes d'amélioration de l'habitat ont été identifiés et renouvelés dans le cadre du PLHi Ivry-sur-Seine--Vitry-sur-Seine-Choisy-le-Roi (2016-2021) :

- lutter contre l'habitat indigne et traiter les adresses ayant résisté à l'action publique jusqu'ici ;
- intervenir en direction des copropriétés fragiles ;
- lutter contre la précarité énergétique ;
- favoriser l'adaptation des logements pour les personnes âgées et/ou handicapées.

Afin de répondre à ces enjeux, la Ville a lancé en 2014 une étude portant sur le diagnostic de ces problématiques et visant à définir une stratégie d'intervention globale qui s'est traduite par la mise en œuvre d'une OPAH Copropriétés s'inscrivant dans la continuité des actions menées par la Ville et qui doit permettre de prioriser et de renforcer l'action incitative en direction des immeubles représentant les conditions les plus précaires pour les ménages, et notamment en direction des « points durs » identifiés par les services de la Ville.

L'étude réalisée a permis d'identifier 16 immeubles à intégrer au dispositif d'OPAH Copropriétés, et en particulier de l'immeuble sis au 7 rue des Frères Poirier, concerné par la mise en œuvre d'une DUP (Déclaration d'Utilité Publique) Travaux de restauration Immobilière.

La mise en œuvre d'une telle opération de restauration immobilière nécessite l'engagement d'une enquête d'utilité publique selon les modalités présentées ci-après.

**ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
D'UN PROGRAMME DE TRAVAUX RELATIF A UNE OPERATION
DE RESTAURATION IMMOBILIERE A VITRY-SUR-SEINE
Arrêté préfectoral n°2021/04535 du 14 décembre 2021**

I.2 Objet de l'enquête

La délibération DL-2177 du 13 octobre 2021 du conseil municipal de Vitry-sur-Seine a approuvé la demande d'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique d'un programme de travaux relatif à l'opération de restauration immobilière de l'immeuble sis au 7 rue des frères Poirier

La délibération n°2021-11-09-3538 du 9 novembre 2021 du conseil territorial de l'EPT « Grand-orly-Seine-Bièvre » a entériné cette démarche et sollicité la Préfecture pour l'ouverture de cette enquête publique.

En conséquence, la Préfecture du Val-de-Marne a pris l'arrêté n°2021/04535 du 14 décembre 2021 prescrivant l'engagement d'une enquête publique ayant pour intitulé :

**ENQUETE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE D'UN
PROGRAMME DE TRAVAUX RELATIF A L'OPERATION DE RESTAURATION
IMMOBILIERE SIS 7 RUE DES FRERES POIRIER A VITRY-SUR-SEINE**

I.3. Cadre juridique de l'enquête

Une opération de restauration immobilière (ORI) vise à transformer les conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles. Les travaux dans le cadre d'une ORI concernent selon l'article L.313-4 du code de l'Urbanisme :

- la remise en état, l'amélioration de l'habitat, comprenant l'aménagement, y compris par démolition ;
- l'accès aux services de secours ou l'évacuation des personnes au regard du risque incendie ;
- la modernisation ou la démolition du bâti.

L'ORI est engagée à l'initiative des collectivités publiques ou d'un ou plusieurs propriétaires (que ceux-ci aient ou non constitué une association syndicale). Lorsqu'elle n'est pas prévue par un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) approuvé, l'ORI doit être déclarée d'utilité publique (DUP) dans les conditions fixées par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

En conséquence, la présente procédure d'enquête publique relative à une DUP dite « Travaux » qui vise à procéder à l'acquisition des immeubles ou des droits réels immobiliers nécessaires à la réalisation d'une opération déterminée est encadrée sur les plans législatif et réglementaire par :

- le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique et notamment ses articles L.110-1 et suivants, L.121.1 et suivants, L.511-1 et suivants, R.111-1 et suivants, R.112.1 et suivants, R.121-1 et suivants, R.511-1 et suivants ;
- le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.123-22, L.143-44 et L.153-54, L.313-4 à L.313-4-4, L.313-5 et suivants, R.111-22 et suivants, R.313-23 à R.313-29, R.431-11 et R.413-14.

Après le prononcé de la déclaration d'utilité publique, la personne qui en a pris l'initiative arrête, pour chaque immeuble à restaurer, le programme des travaux à réaliser dans un délai qu'elle fixe. Cet arrêté est notifié à chaque propriétaire. 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, l'arrêté est notifié à chaque copropriétaire et au syndicat des copropriétaires, pris en la personne du syndic.

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

**ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
D'UN PROGRAMME DE TRAVAUX RELATIF A UNE OPERATION
DE RESTAURATION IMMOBILIERE A VITRY-SUR-SEINE
Arrêté préfectoral n°2021/04535 du 14 décembre 2021**

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. Le projet doit être compatible avec la version du PLU de la commune de Vitry-sur-Seine approuvé le 17 mai 2006 et dont la dernière révision date du 15 décembre 2020. La parcelle sise 7, rue des frères Poirier se trouve en zonage UC.

Conformément à l'article R.421-14 du Code de l'Urbanisme, les travaux nécessaires à la réalisation d'une restauration immobilière au sens de l'article L.313-4 sont soumis à permis de construire.

**ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
D'UN PROGRAMME DE TRAVAUX RELATIF A UNE OPERATION
DE RESTAURATION IMMOBILIERE A VITRY-SUR-SEINE
Arrêté préfectoral n°2021/04535 du 14 décembre 2021**

II. ENJEUX DE L'OPERATION

II.1. Présentation de l'OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) Copropriétés

En 2017, la commune de Vitry-sur-Seine, l'Etat et l'ANAH ont décidé de réaliser une opération programmée d'amélioration de l'habitat en copropriété (OPAH Copropriétés) pour une durée de 5 ans à compter du 2 mai 2017.

Quinze immeubles avaient été initialement pré-ciblés pour bénéficier des mesures de cette convention. La copropriété du 7, rue des Frères Poirier a été intégrée dans ce dispositif.

Malgré ces mesures incitatives, la copropriété n'étant pas parvenue à engager les travaux nécessaires en particulier concernant les situations de risques en matière de santé et de sécurité des habitants, elle fait l'objet de cette procédure de restauration immobilière.

II.2. Caractéristiques de la parcelle concernée

Adresse	Parcelle	Surface cadastrale	Niveaux habitables	Statut de propriété	Propriétaires Bailleurs (PB)/Occupants (PO)	Nombre logement
7, rue des frères Poirier	CX0217	267 m2	R+3+C	Copropriété	5 PB/ 2 PO	10 dont 9 occupés

La mise en œuvre d'une DUP Travaux de restauration immobilière sur cet immeuble est rendue nécessaire du fait :

- d'un niveau de dégradation élevé dans les parties communes et privatives (dangerosité, équipements hors normes, ...)
- des propriétaires passifs depuis de nombreuses années, avec le cas échéant, une capacité de décision minoritaire, alors que le niveau de dégradation de leur patrimoine nécessite véritablement une intervention lourde dans des délais de court-terme ;
- d'une qualité architecturale et une valeur immobilière du bâtiment justifiant sa conservation, de préférence à une simple opération de démolition-reconstruction.

D'une manière générale, la DUP entraîne deux conséquences majeures telles que définies dans le Code de l'Expropriation pour cause d'Utilité Publique :

- elle ouvre la possibilité au propriétaire d'exercer le droit de délaissement ;
- elle donne la possibilité à la collectivité qui en est à l'origine de poursuivre la procédure jusqu'à l'expropriation le cas échéant.

Dans le cas présent, la DUP Travaux a pour enjeu direct d'amener les copropriétaires à réaliser des travaux de remise en état complet des biens concernés. Elle crée une obligation de réaliser lesdits travaux sous la maîtrise d'ouvrage des propriétaires.

L'expropriation quant à elle sera le moyen ultime retenu par la Ville de Vitry-sur-Seine et l'EPT Grand Orly Seine Bièvre pour obtenir la rénovation de cet immeuble.

**ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
D'UN PROGRAMME DE TRAVAUX RELATIF A UNE OPERATION
DE RESTAURATION IMMOBILIERE A VITRY-SUR-SEINE
Arrêté préfectoral n°2021/04535 du 14 décembre 2021**

II.3. Estimation sommaire et globale des dépenses d'acquisition et de travaux

L'avis OSE 2021-94081-54948 de France Domaines daté du 12 août 2021 précise que le montant de l'indemnité d'appropriation publique est estimé à 1 596 000 €.

Parties privatives	Réhabilitation mixte ou légère	Réhabilitation lourde sur l'ensemble de l'immeuble	Total
Nombre de logements	10	0	10
Surface habitable	440 m ²	0	440 m ²
Fourchette de prix en €/m ²	Entre 300 et 700 € par m ²	Entre 750 et 1000 € par m ²	
Coût global en € HT	220 000 €	0	220 000 €

Parties communes	Opération	Coût par immeuble en € HT	Coût total en € HT
Etudes techniques	Réalisation	Entre 10 000 et 15 000 €	10 800 €
Façades et Menuiseries yc isolation	Réfection	Entre 50 000 et 75 000€	68 500 €
Isolation thermique	Création	Entre 110 000 et 125 000 €	117 500 €
Toiture yc zinguerie	Réfection	Entre 25 000 et 45 000 €	36 800 €
Planchers et éléments de structure	Reprise	Entre 5 000 et 10 000 €	6 500 €
Réseaux EP/EU	Remise aux normes	Entre 7 000 et 15 000 €	12 000 €
Autres réseaux	Remise aux normes	Entre 3 000 et 10 000 €	4 700 €
Mise en sécurité et sécurité incendie	Mise aux normes	Entre 5 000 et 12 000 €	10 200 €
Autres parties communes	Réfection	Entre 11 000 et 20 000 €	15 300 €
Total			282 300 €

Revalorisation des cours	Réfection	Entre 15 000 et 30 000 €	20 000 €
--------------------------	-----------	--------------------------	-----------------

Estimation sommaire et globale des acquisitions	1 596 000 €
Estimation sommaire des dépenses de travaux	525 000 €
<u>Estimation totale des dépenses</u>	<u>2 121 000 €</u>

Le délai de réalisation des travaux est de 15 mois.

**ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
D'UN PROGRAMME DE TRAVAUX RELATIF A UNE OPERATION
DE RESTAURATION IMMOBILIERE A VITRY-SUR-SEINE
Arrêté préfectoral n°2021/04535 du 14 décembre 2021**

II.4. Fonctionnement de la gestion de la copropriété

Il n'y a pas eu de tenue d'assemblée générale depuis 2015 au titre de l'exercice 2014. Cela veut dire qu'il n'y a pas eu, depuis cette date, de renouvellement du contrat de syndic, de validation des comptes, de désignation d'un conseil syndical, de travaux d'entretien courant et de vote de travaux de rénovation.

Seuls les travaux présentant un caractère d'urgence ont été mis en œuvre par le syndic en place en 2015 qui a continué à assurer de facto le service de gestionnaire en continuant à solliciter le règlement d'appels de fonds figés en montant.

Certains copropriétaires ont profité de cette carence de syndic pour ne pas régler leurs charges ce qui entraîne une situation fortement déficitaire sur le plan comptable. Cela explique également la lente dégradation du bâti, de l'état technique et sécuritaire de la copropriété du fait de l'absence de travaux d'entretien.

II.5. Analyse bilancielle de l'opération

Le bilan Avantages/inconvénients de l'opération de restauration immobilière le suivant

Avantages	Inconvénients
Réhabilitation totale des parties communes qui sont très dégradées et des parties privatives qui ne l'ont pas été à ce jour, en particulier celles qui sont en location	Carence de la gestion règlementaire de la copropriété (pas de tenue d'AG depuis 2015, absence de conseil syndical ...)
Eradication des risques courus par les résidents sur les plans sanitaire et sécuritaire	Situations financière et technique de la copropriété non maîtrisées (pas de validation des comptes depuis l'exercice 2014)
Elimination des nuisances supportées par les résidents et le voisinage	Gène occasionnée par le déroulement des travaux pouvant occasionner un relogement temporaire des résidents ou une suspension de la location entre deux contrats
Mise aux normes des équipements collectifs (sécurité incendie, assainissement, gestion des eaux pluviales, ...)	Financement de la part des travaux qui ne sera pas prise en charge par un financement national et/ou local
Conservation d'un immeuble dont la façade bénéficie d'une certaine qualité architecturale dans un quartier résidentiel en bon état	Capacité décisionnelle non majoritaire des copropriétaires favorables à la réalisation de travaux
Valorisation de la cour de l'immeuble qui peut constituer un havre de quiétude pour les résidents	
Amélioration de l'efficacité énergétique et réduction de l'empreinte carbone de l'immeuble	
Optimisation des coûts des travaux dû à l'effet de masse résultant d'une restauration globale	
Bénéfice d'aides de droit commun et d'aides locales pour le financement des travaux	
Bénéfice d'un dispositif d'accompagnement technique et règlementaire	

**ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
D'UN PROGRAMME DE TRAVAUX RELATIF A UNE OPERATION
DE RESTAURATION IMMOBILIERE A VITRY-SUR-SEINE
Arrêté préfectoral n°2021/04535 du 14 décembre 2021**

III. ORGANISATION DE L'ENQUETE

III.1 Désignation du commissaire-enquêteur

Suite à la demande formulée par la Préfecture du Val-de-Marne en date du 15 octobre 2021, le Tribunal Administratif de Melun a procédé à la désignation d'un commissaire-enquêteur pour conduire la procédure de la présente enquête publique. M. Claude POUHEY, Ingénieur Général retraité, a été désigné par la décision référencée E21000093/77 du 16/10/2021.

III.2 Organisation de l'enquête

Les modalités de l'enquête ont été définies par l'arrêté préfectoral n°2021/04535 du 14 décembre 2021 mis au point avec le Bureau de l'Environnement et des Procédures d'Utilité Publique de la Préfecture du Val-de-Marne.

L'arrêté précité a prescrit que l'enquête devait se dérouler du lundi 17 janvier 2022 au vendredi 18 février 2022 inclus et qu'un dossier d'enquête et un registre destiné à recueillir les observations du public seraient tenus à sa disposition aux heures d'ouverture habituelles des services de la mairie de Vitry-sur-Seine. Il a été prescrit également que le dossier, l'arrêté et l'avis d'enquête seraient également consultables :

- en ligne sur le portail internet des services de l'Etat dans le Val-de-Marne ;
- sur un poste informatique mis à disposition du public à la préfecture du Val-de-Marne.

De plus, il a été indiqué que le public pouvait tout au long de l'enquête formuler ses observations et propositions :

- par correspondance adressée au commissaire-enquêteur au siège de l'enquête (à l'adresse de la mairie de Vitry-sur-Seine) ;
- en les déposant par voie électronique à l'adresse suivante : pref-enquetepublique@val-de-marne.gouv.fr

Compte tenu de la portée de l'opération, il a été retenu à cette occasion le principe d'organiser 4 permanences sur des jours de la semaine différents soit :

- le lundi 17 janvier 2022 de 9h à 12h ;
- le mercredi 26 janvier 2022 de 14h30 à 17h30 ;
- le samedi 5 février 2022 de 9h à 12h ;
- le vendredi 18 février 2022 de 14h30 à 17h30.

III.3 Composition du dossier soumis à l'enquête

Le dossier soumis à l'enquête comprenait :

- **le volet administratif :**
 - Décision E21-93/77 du 16 octobre 2021 du Tribunal Administratif de Melun ;
 - Arrêté préfectoral n°2021/04535 du 14 décembre 2021 ;
 - Avis d'enquête publique ;
- **les documents relatifs à la déclaration d'utilité publique :**
 - Dossier d'utilité publique (2^{ème} liste d'immeubles)
 - Contenu du dossier ;
 - Mise en contexte ;
 - Objectifs de transformation des conditions d'habitabilité et de mise en valeur du patrimoine ;
 - Estimation sommaire et globale des dépenses d'acquisition ;
 - Appréciation sommaire des dépenses de travaux ;

**ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
D'UN PROGRAMME DE TRAVAUX RELATIF A UNE OPERATION
DE RESTAURATION IMMOBILIERE A VITRY-SUR-SEINE
Arrêté préfectoral n°2021/04535 du 14 décembre 2021**

- Appréciation sommaire des dépenses de l'opération ;
- Délais de réalisation de travaux ;
- Programme global des travaux par adresse.

III.4 Publicité de l'enquête

L'avis d'enquête publique a été publié, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans la rubrique « Annonces Judiciaires et Légales » :

- du Parisien du Val-de-Marne des 27 décembre 2021 et 19 janvier 2022 ;
- des Echos des 27 décembre 2021 et 19 janvier 2022.

Il a été affiché à la mairie de Vitry-sur-Seine, sur les panneaux d'affichage municipaux et sur le portail des services de l'Etat dans le Val-de-Marne à l'adresse suivante <http://www.val-de-marne.gouv.fr/Publications/AOEP-Avis-d-ouverture-d-enquetes-publiques>

**ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
D'UN PROGRAMME DE TRAVAUX RELATIF A UNE OPERATION
DE RESTAURATION IMMOBILIERE A VITRY-SUR-SEINE
Arrêté préfectoral n°2021/04535 du 14 décembre 2021**

IV. DEROULEMENT DE L'ENQUETE

IV.1. Réunions de travail et visites des lieux

La présentation du dossier d'enquête a été réalisée le 20 décembre 2021 dans les locaux de la mairie en présence de Mme HASNAOUI-DERUPT Chargée d'études habitat, M. DUGIT-GROS Benoit Chargé de mission APIC et M. Olivier AUBIER Responsable Habitat Privé chez CITALIOS.

Les informations recueillies au cours de cette réunion ont porté essentiellement sur les enjeux socio-économiques et environnementaux de cette opération dont la réalisation, avec toutes ses composantes, nécessite l'engagement de cette procédure de déclaration d'utilité publique. Elles ont été reprises dans le paragraphe II décrivant les ENJEUX de l'opération.

Cette réunion de présentation a été complétée par :

- une opération de bouclage et de paraphe des dossiers et du registre avant le démarrage de l'enquête ;
- une visite du site concerné par cette opération le 19 janvier 2022 en présence de plusieurs copropriétaires du fait de l'absence d'un conseil syndical réglementairement élu : M. CAO THAI, Mmes BOTELLA et SALMAT. Un échange oral a eu lieu avec M. JANKOVIC en fin de visite.

A la mi-temps de l'enquête, le 3 février 2022, une rencontre a réuni M. Damien MILAZZO APIC, Mme Bénédicte ROLLAND APIC, M. Olivier AUBIER CITALIOS, Mme HASNAOUI-DURUPT Mairie de Vitry-sur Seine et le commissaire-enquêteur. Elle a permis de dresser un bilan des quinze premiers jours d'enquête et de définir les actions à engager pour inciter les copropriétaires à se mobiliser. En particulier, il a été précisé la stratégie à mettre en œuvre pour la remise en fonctionnement réglementaire de cette copropriété : tenue d'une AG, désignation d'un conseil syndical, vote de la réalisation d'un audit des comptes et d'un diagnostic technique global.

IV.2. Tenue des permanences et rencontre des copropriétaires et du syndic

Les 4 permanences du commissaire-enquêteur ont été tenues conformément au calendrier prescrit par l'arrêté préfectoral.

Plusieurs demandes de rencontre par mail et téléphone (une dizaine) de Mme DEFLANDRE représentant le syndic professionnel gérant la copropriété ont été exprimées avec insistance et n'ont pas donné lieu à concrétisation. En particulier, un rendez-vous avait été programmé au siège du syndic le jeudi 20 janvier 2022 et n'a pas été honoré par Mme DEFLANDRE pour des raisons de COVID

Les deux premières permanences n'ayant pas donné lieu à des visites, j'ai proposé par lettre recommandée aux copropriétaires de les rencontrer à l'occasion de la dernière permanence selon le courrier joint en annexe 1 :

- un premier envoi effectué le jeudi 3 février 2022 à destination de M. NGO, représentant la SCI STAAP ;
- un deuxième envoi effectué le 7 février 2022 à destination de M. DIARASSOUBA, la SCI POIRIERS (M. SENG SOUN THO), M. JANKOVIC, M. CAO THAI, Me MARION représentant Mme ALLIER.

4 copropriétaires ont donné suite à cette proposition. M. NGO (copropriétaire bailleur de 4 appartements), M. DIARASSOUBA (copropriétaire bailleur d'un appartement), Mmes BOTELLA (copropriétaire occupante d'un appartement) et SALMAT, M. CAO THAI (copropriétaire bailleur d'un appartement).

**ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
D'UN PROGRAMME DE TRAVAUX RELATIF A UNE OPERATION
DE RESTAURATION IMMOBILIERE A VITRY-SUR-SEINE
Arrêté préfectoral n°2021/04535 du 14 décembre 2021**

Des rencontres ont eu lieu sur site avec M. JANCOVIC (copropriétaire occupant d'un appartement) et en mairie avec M.DRIRA locataire de l'appartement de Mme ALLIER (copropriétaire bailleur d'un appartement).

Au cours de ces échanges, j'ai relevé que les copropriétaires bailleurs et occupants étaient favorables à la rénovation des parties communes et demandeurs de la tenue dans les meilleurs délais d'une assemblée générale pour une remise en fonctionnement réglementaire de la copropriété et pour le vote de travaux sur la base de devis mis en concurrence et négociés.

M. NGO qui assure également la gestion de la copropriété s'est engagé oralement à réunir les copropriétaires rapidement pour mettre au point l'ordre du jour d'une assemblée générale ordinaire à réunir avant la fin mars.

La troisième permanence du samedi 5 février 2022 a donné lieu à 2 visites :

- Mme Géraldine FROBERT et Mme Barbera FELICITAD du 9, rue des frères POIRIER ;
- Mmes BOTELLA et SALMAT, copropriétaires au 7, rue des frères POIRIER.

La quatrième permanence du 18 février 2022 a donné lieu à 5 visites :

- Un acquéreur potentiel d'un appartement de l'immeuble ;
- M. CAO THAI ;
- M. NGO ;
- Mmes BOTELLA et SALVAT ;
- M. DRIRA.

M. DIARASSOUBA a été rencontré sur rendez-vous à la mairie de Vitry-sur-Seine le 24 février 2022.

IV.3. Clôture de l'enquête publique

Le registre d'enquête a été clôturé par le commissaire-enquêteur à l'issue de la dernière permanence du 18 février 2022.

Toutes les observations recueillies auprès du public pendant l'enquête ont fait l'objet de la production d'un procès-verbal de synthèse des observations et de questionnement de la maîtrise d'ouvrage transmis le 24 février 2022. Le mémoire en réponse de la maîtrise d'ouvrage a été reçu par le commissaire-enquêteur le 14 mars 2022. Il constitue l'annexe 2 du présent rapport.

**ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
D'UN PROGRAMME DE TRAVAUX RELATIF A UNE OPERATION
DE RESTAURATION IMMOBILIERE A VITRY-SUR-SEINE
Arrêté préfectoral n°2021/04535 du 14 décembre 2021**

V. BILAN DE LA PROCEDURE ET APPRECIATION DU DOSSIER D'ENQUETE

V.1. Communication sur l'organisation d'une enquête

La mairie a affiché à l'entrée de son bâtiment principal et sur les panneaux réservés aux publications officielles l'avis d'enquête publique.

Les insertions dans les deux journaux « le Parisien du Val-de-Marne et les Echos » ont été réalisées au moins quinze jours avant et rappelées dans les huit premiers jours de la période retenue pour l'enquête.

V.2. Conditions de consultation du dossier d'enquête

L'enquête a été conduite dans le respect des procédures réglementaires en vigueur pour les enquêtes préalables à la déclaration d'utilité publique d'un programme de travaux. Elle a été menée à son terme dans le strict respect des prescriptions réglementaires et des modalités définies par l'arrêté préfectoral n° 2021/04535 du 14 décembre 2021 :

- le dossier d'enquête, réalisé dans le respect des textes réglementaires, a été mis à la disposition du public dans le lieu de consultation indiqué dans l'arrêté préfectoral ;
- les conditions d'accueil du public et de tenue des permanences étaient satisfaisantes.

V.3. Climat social de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans une ambiance sereine dans le cadre des rapports avec le public et les institutionnels concernés.

V.4. Décompte des observations recueillies

La procédure d'enquête publique mise en œuvre dans le cadre de cette opération a permis de recueillir 4 interventions décomposées en 9 observations :

- 3 interventions dans le registre d'enquête papier ;
- 1 intervention par mail à la Préfecture se traduisant par l'envoi de 8 mails avec pièces jointes
 - Mail 1/8 : Estimation de l'appartement (5 pièces jointes)
 - Mail 2/8 : Echanges avec M. CAO THAI (17 pièces jointes)
 - Mail 3/8 : Echanges avec ALFORTIMMO (6 pièces jointes)
 - Mail 4/8 : Echanges avec l'APIC (9 pièces jointes)
 - Mail 5/8, 6/8 et 7/8 : Photos de la comptabilité et de factures de la copropriété (113 pièces jointes) :
 - Mail 7/8 et 8/8 : Demandes de devis (6 pièces jointes)

V.5. Appréciation du contenu du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête était complet et clairement présenté. Il comprenait tous les documents prescrits par la réglementation.

**ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
D'UN PROGRAMME DE TRAVAUX RELATIF A UNE OPERATION
DE RESTAURATION IMMOBILIERE A VITRY-SUR-SEINE
Arrêté préfectoral n°2021/04535 du 14 décembre 2021**

VI. ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES LORS DE L'ENQUETE

VI.1. Observations recueillies auprès du public

La procédure d'enquête publique mise en œuvre dans le cadre de cette opération a permis de recueillir 4 interventions décomposées en 9 observations dont l'analyse a donné lieu au questionnement de la maîtrise d'ouvrage selon les 5 thématiques suivantes :

- T1 : Dispositifs d'accompagnement poursuivis ou à initier après l'échéance de la convention avec l'ANAH ;
- T2 : Bilan des situations financière et technique de la copropriété ;
- T3 : Conséquences de la non mise en œuvre de la réhabilitation de la copropriété ;
- T4 : Mise en œuvre d'un statut mixte (public/privé) de la copropriété ;
- T5 : Plafonnement des loyers en cas d'aides financières nationales et/ou locales.

T1 : DISPOSITIFS D'ACCOMPAGNEMENT POURSUIVIS OU A INITIER APRES L'ECHEANCE DE LA CONVENTION AVEC L'ANAH

La convention avec l'ANAH se terminant le 2 mai 2022, quel sera le dispositif en vigueur après cette échéance ? Est-ce que cette convention va être renouvelée et si non, est-ce que la Mairie va poursuivre son dispositif d'aides financières des copropriétés ?

Réponse de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre et de la commune de Vitry-sur-Seine :

Le dispositif d'OPAH a été engagé en mai 2017 pour 5 ans, soit jusqu'à mai 2022. La copropriété du 7, rue des Frères Poirier n'a pas saisi l'opportunité de ce dispositif et a attendu une action coercitive de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Grand Orly Seine Bièvre pour se décider à engager une réflexion sur son fonctionnement et la nécessité de travaux. Après cette date du 2 mai 2022, la mairie et l'EPT n'ont pas arrêté de dispositif d'accompagnement des copropriétés.

Appréciation du commissaire-enquêteur

Le constat est qu'effectivement la copropriété n'a pas saisi l'opportunité de bénéficier de ce dispositif. Le principal responsable à mon avis est le syndic de copropriété qui est également propriétaire de 4 appartements qu'il loue dans cette résidence.

Deux copropriétaires seulement sont actifs et partisans de la réalisation de travaux pour la rénovation de l'immeuble.

Certes, la mise en œuvre de cette procédure d'enquête et en particulier l'affichage de l'avis d'enquête publique dans la copropriété ont provoqué une réaction du syndic qui n'a pas été suivie d'effet malgré de nombreuses relances (cf. paragraphe IV.2).

Compte tenu du niveau d'insalubrité des parties communes et de certaines parties privatives en location, il me paraît indispensable de continuer à accompagner la copropriété sur les plans réglementaire, technique et financier.

La première priorité est de changer de syndic afin de supprimer la situation de « conflit d'intérêt » constatée actuellement. Les copropriétaires actifs ont proposé un nouveau contrat de syndic à soumettre au vote lors la prochaine assemblée générale. Il y aurait effectivement la solution de faire appel à un administrateur judiciaire bien que cette démarche, engagée précédemment, n'ait pas été satisfaisante.

Il faudrait aider ces copropriétaires actifs à réussir le changement de gestionnaire sur le plan règlementaire, d'autant qu'ils pourraient ne pas être majoritaires en tant que voix face au syndic (en tant que copropriétaire) et aux copropriétaires inactifs ou opposés à cette transition.

**ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
D'UN PROGRAMME DE TRAVAUX RELATIF A UNE OPERATION
DE RESTAURATION IMMOBILIERE A VITRY-SUR-SEINE
Arrêté préfectoral n°2021/04535 du 14 décembre 2021**

T2 : BILAN DES SITUATIONS FINANCIERE ET TECHNIQUE DE LA COPROPRIETE

Les prérequis pour réactiver le bon fonctionnement de la gestion des copropriétés sont la réalisation d'un audit comptable et d'un diagnostic technique global. Quelles sont les aides fonctionnelles et financières dont peut bénéficier la copropriété ?

Réponse de l'EPT GOSB et la commune de Vitry-sur-Seine :

La réalisation d'un audit comptable est un prérequis pour rétablir le bon fonctionnement financier de cette copropriété plus particulièrement au vu de l'absence de gestion depuis 2015. Le diagnostic technique global est un prérequis à la fois pour faire comprendre aux copropriétaires la nécessité de travaux et leur échéance par poste mais aussi une obligation pour obtenir des aides financières de l'ANAH. Des subventions existent de la part de l'ANAH et de la Ville pour le DTG, en revanche rien n'est prévu pour l'audit comptable car celui-ci aurait pu être évité si le syndic et la copropriété avaient joué le jeu dès 2017 et avaient accepté l'accompagnement proposé par la ville via son opérateur. Les aides de la Ville s'arrêteront au 2 mai 2022. Passé cette date, concernant les aides de l'ANAH, la copropriété pourra bénéficier des aides de droit commun et non plus celles majorées du règlement de l'OPAH.

Appréciation du commissaire-enquêteur

La deuxième priorité est la réalisation d'un audit comptable qui doit porter sur plusieurs années afin de s'assurer de la bonne santé financière de la copropriété. La réalisation de cette opération représente un montant financier important que les copropriétaires actifs pour un redressement ne sont pas en capacité de financer. Il faudrait trouver une solution d'aide au financement de cet audit pour faciliter un vote favorable en assemblée générale. Concernant la réalisation du diagnostic technique global, les aides financières nationales et régionales en vigueur actuellement semblent suffisantes pour obtenir un vote favorable en assemblée générale.

T3 : CONSEQUENCES DE LA NON MISE EN ŒUVRE DE LA REHABILITATION DE LA COPROPRIETE

Si les travaux nécessaires à la réhabilitation des parties communes de la copropriété ne sont pas votés, quelles seront les mesures qu'envisage de mettre en œuvre la Mairie ?

Réponse de l'EPT GOSB et la commune de Vitry-sur-Seine :

Dans le cadre de la DUP travaux, il ne s'agira pas uniquement de travaux dans les parties communes. Il sera nécessaire d'évaluer et de voter les travaux relatifs à l'habitabilité de la copropriété, des travaux en parties privatives doivent donc aussi être votés. En cas de travaux insuffisants, la Ville et l'EPT se réservent le droit d'engager la procédure d'ORI jusqu'au bout, à savoir l'expropriation de tous les copropriétaires.

Appréciation du commissaire-enquêteur

Il faut effectivement prendre en compte les besoins en rénovation des parties privatives en particulier de celles occupées par des locataires.

Du fait des risques pouvant affecter la santé et la sécurité de tous les résidents, il conviendra effectivement d'engager la procédure d'expropriation si les travaux nécessaires à la réhabilitation de cet immeuble ne sont pas votés d'ici la fin de l'année 2022, compte tenu des prérequis à mettre en œuvre avant de pouvoir procéder au vote : tenue d'une AG, changement de gestionnaire, audit comptable, diagnostic technique.

**ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
D'UN PROGRAMME DE TRAVAUX RELATIF A UNE OPERATION
DE RESTAURATION IMMOBILIERE A VITRY-SUR-SEINE
Arrêté préfectoral n°2021/04535 du 14 décembre 2021**

T4 : MISE EN ŒUVRE D'UN STATUT MIXTE (PRIVE/PUBLIC) DE LA COPROPRIETE

Quelle est la position de la Mairie par rapport à la proposition formulée par Mme BOTELLA dans l'observation O9 : « cet immeuble pourrait être constitué d'une mixité d'appartements privés et d'appartements publics (logements sociaux ou autres) » ?

Réponse de l'EPT GOSB et la commune de Vitry-sur-Seine :

La Ville ne porte pas cette orientation. A ce jour, nous ne souhaitons pas acquérir et/ou revendre à un bailleur social une partie des logements pour créer une copropriété mixte.

Appréciation du commissaire-enquêteur

La mise en œuvre d'une solution pérenne de mixité ne s'inscrit dans le cadre de la politique actuelle de la Ville concernnant les bâtiments insalubres et n'est pas cohérente avec la procédure de restauration immobilière engagée par la maîtrise d'ouvrage du fait du niveau d'insalubrité de l'immeuble.

Q5 : PLAFONNEMENT DES LOYERS EN CAS D'AIDES FINANCIERES NATIONALES ET/OU LOCALES

Est-ce que le montant des loyers sera plafonné si la copropriété bénéficie des aides de l'ANAH et de la Mairie ?

Réponse de l'EPT GOSB et de la commune de Vitry-sur-Seine :

L'ANAH et l'EPT respectent le règlement d'attribution des subventions. Le montage financier de tout dossier de demande de subvention fait l'objet d'un examen minutieux et un mixage des aides est privilégié. A savoir, qu'une partie de la subvention est versée au titre du syndicat des copropriétaires et donc répartie uniquement en fonction des tantièmes de chacun, une autre partie est versée à titre individuel, la situation de chacun est donc prise en compte pour permettre de mieux financer les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs s'engageant sur du conventionnement de loyer.

Appréciation du commissaire-enquêteur

Cela dépend effectivement de la nature des aides auxquelles s'appliqueront les règles édictées pour chaque aide financière accordée collectivement à la copropriété ou individuellement aux copropriétaires.

**ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
D'UN PROGRAMME DE TRAVAUX RELATIF A UNE OPERATION
DE RESTAURATION IMMOBILIERE A VITRY-SUR-SEINE
Arrêté préfectoral n°2021/04535 du 14 décembre 2021**

VI.2. Avis des parties prenantes du projet

La mairie de Vitry-sur-Seine, l'APIC (Atelier de Programmation et d'Ingénierie pour les Copropriétés) et le Bureau d'Etudes CITALIOS préconisent le respect des étapes suivantes :

- la remise en fonctionnement réglementaire de la copropriété : tenue d'une AG, nomination d'un syndic professionnel et d'un conseil syndical ;
- la réalisation d'un audit des comptes ce qui conditionne l'approbation des comptes qui n'ont pas été validés depuis 2016 ;
- la réalisation d'un diagnostic technique global ce qui conditionne le vote et la programmation des travaux.

Au-delà de l'échéance de clôture de la convention de l'ANAH fixée au 2 mai 2022, seule la procédure de l'ORI pourrait être poursuivie et se traduire par l'engagement de la procédure d'expropriation dans le cadre d'une enquête parcellaire.

**ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
D'UN PROGRAMME DE TRAVAUX RELATIF A UNE OPERATION
DE RESTAURATION IMMOBILIERE A VITRY-SUR-SEINE
Arrêté préfectoral n°2021/04535 du 14 décembre 2021**

VII. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Il convient de se référer au document spécifique « Conclusions et Avis motivé du commissaire enquêteur ».

A Créteil le 22 mars 2022

Le Commissaire Enquêteur

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

Claude POUHEY