

**ENQUETE UNIQUE 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**

**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**



**CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE**

**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 UNIQUE 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**

**CONTEXTE DU PROJET**

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 résidents, elle fait l'objet de cette procédure de restauration immobilière.

<b>Adresse</b>	<b>Parcelle</b>	<b>Surface cadastrale</b>	<b>Niveaux habitables</b>	<b>Statut de propriété</b>	<b>Propriétaires Bailleurs (PB)/Occupants (PO)</b>	<b>Nombre logement</b>
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 (dangérosité, équipements hors normes, ...)
- de la passivité des propriétaires 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, au détriment d'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 UNIQUE 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**

**CONCLUSIONS**

Par rapport aux cinq thématiques d'observations analysées dans le rapport, mes conclusions sont les suivantes :

- Concernant les dispositifs d'accompagnement poursuivis ou à initier après l'échéance de la convention avec l'ANAH : je recommande que des mesures d'accompagnement soient poursuivies au-delà de l'échéance de la convention avec l'ANAH du 2 mai 2022. Cet accompagnement essentiellement sur le plan juridique doit prioriser dans un premier temps la remise en fonctionnement réglementaire de la copropriété en changeant de syndic ou en faisant appel à un administrateur judiciaire. Cela permettra en particulier d'élire un conseil syndical qui pourra assurer une fonction de charnière entre le gestionnaire (syndic ou administrateur de biens) et les copropriétaires ;
  
- Concernant le diagnostic des situations financière et technique de la copropriété : je recommande de soutenir le financement de l'audit comptable qui permettra de s'assurer de la bonne santé financière de la copropriété, condition incontournable à respecter avant l'engagement de travaux ;
  
- Concernant les conséquences de la non mise en œuvre de la réhabilitation de la copropriété : j'approuve la mise en œuvre de la procédure d'expropriation si les travaux ne sont pas votés d'ici la fin de l'année 2022 du fait que ce vote ne pourra intervenir avant :
  - la remise en fonctionnement réglementaire de la copropriété ;
  - la vérification de sa bonne santé financière ;
  - le diagnostic complet de son état technique.
  
- Concernant la mise en œuvre d'un statut mixte (public/privé) de la copropriété : je considère que le niveau d'insalubrité de l'immeuble ne milite pas pour la mise en œuvre d'une solution pérenne de mixité, qui ne serait pas cohérente avec la procédure de restauration immobilière engagée par la maîtrise d'ouvrage ;
  
- Concernant le plafonnement des loyers en cas d'aides financières nationales et/ou locales : il conviendra effectivement de respecter les règles édictées pour chaque aide financière accordée collectivement à la copropriété ou individuellement aux copropriétaires.

**ENQUETE UNIQUE 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**

De plus, l'analyse bilancielle de l'opération fait ressortir la prédominance des avantages par rapport aux inconvénients

<b>Avantages</b>	<b>Inconvénients</b>
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	Gêne 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 UNIQUE 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**

**AVIS MOTIVE**

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

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

**Sur le fond :**

Considérant que :

- l'engagement d'un programme de travaux de restauration immobilière présente un caractère d'utilité publique du fait qu'il est indispensable pour garantir la sécurité et préserver la santé des résidents de cet immeuble du fait de la vétusté et d'insalubrité des parties communes et de certains logements ;
- certains copropriétaires occupants et bailleurs sont favorables à la réalisation de travaux s'ils peuvent bénéficier d'un accompagnement financier déterminant du fait de leurs faibles ressources ;
- les coûts prévisionnels de l'opération correspondent aux ratios moyens constatés sur des opérations de restauration totale d'un immeuble de copropriété portant sur des parties communes et des parties privatives ;
- ce programme de travaux est acceptable sur le plan économique si les copropriétaires peuvent bénéficier de subventions nationales et/ou locales ;
- les travaux de rénovation respecteront les nouvelles mesures environnementales permettant de réduire les consommations énergétiques et l'empreinte carbone de l'immeuble ;
- l'analyse bilancielle fait ressortir la prédominance des avantages par rapport aux inconvénients de cette opération de restauration immobilière.

**Je recommande que des mesures :**

- d'accompagnement réglementaire, technique et financier soient poursuivies au-delà de l'échéance de la convention avec l'ANAH du 2 mai 2022, si la copropriété réussit à réactiver un fonctionnement réglementaire de ses instances de gestion ;
- de soutien au financement de l'audit comptable qui doit permettre de s'assurer de la bonne santé financière de la copropriété, condition incontournable à respecter avant l'engagement de travaux.

**Et je délivre un  
AVIS FAVORABLE**

**à la déclaration d'utilité publique d'un programme de travaux relatif  
à l'opération de restauration immobilière sis 7 rue des Frères Poirier à Vitry-sur-Seine.**

**A Créteil le 22 mars 2022  
Le Commissaire Enquêteur**



**Claude POUEY**