

**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

ANNEXES

**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**

ANNEXE 1 : Lettre transmise à chaque copropriétaire

M. Claude POUHEY

Commissaire-Enquêteur

06 71 22 12 08

Bonjour cher copropriétaire
du 7 rue des Frères Poirier

Je suis en train de conduire l'enquête publique prescrite par l'arrêté préfectoral n°2021/04535 du 14 décembre 2021.

Je vous informe que la dernière permanence est programmée le vendredi 18 février 2022 de 14h30 à 17h30 à la mairie de Vitry-sur-Seine.

Je souhaite vous rencontrer dans le cadre de cette permanence ou dans le cadre d'un RDV spécifique d'ici cette échéance.

Veillez accepter mes cordiales salutations

A Créteil le 7 février 2022

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

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**

ANNEXE 2

**MEMOIRE EN REPONSE AU PROCES-VERBAL DES OBSERVATIONS RECUEILLIES
DANS LE CADRE DE L'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
D'UN PROGRAMME DE TRAVAUX CONCERNANT L'OPERATION DE RESTAURATION
IMMOBILIERE D'UN IMMEUBLE SIS 7 RUE DES FRERES POIRIER A VITRY-SUR-SEINE**

Le 14 mars 2022



**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**

La procédure d'enquête publique mise en œuvre dans le cadre de cette opération a permis de recueillir 4 interventions décomposées en 9 observations présentées ci-après.

Afin d'inciter les copropriétaires à participer à cette procédure, je leur ai proposé une rencontre lors des permanences tenues en mairie.

4 copropriétaires ont donné suite à cette proposition. M. NGO (copropriétaire bailleur de quatre 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).

J'ai également rencontré M. JANCOVIC (copropriétaire occupant d'un appartement) sur site et M.DRIRA (locataire de l'appartement de Mme ALLIER (copropriétaire bailleur).

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 d'ici la fin mars.

Certains copropriétaires ont inscrit des observations dans le registre d'enquête mis à disposition à la mairie de Vitry-sur-Seine ou ont transmis des courriels à l'adresse mail de la Préfecture.

L'analyse de ces observations conduit à poser au maître d'ouvrage les questions suivantes :

Q1 : 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 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.

Q2 : 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

**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**

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.

Q3 : 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.

Q4 : 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.

Q5 : 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 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.

**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**

OBSERVATIONS RECUEILLIES AUPRES DES PARTIES PRENANTES

Nom de la personne ou de l'entreprise qui a formulé des observations	OBSERVATIONS
REGISTRE PAPIER DE VITRY-SUR-SEINE	
I1 : Mmes Félicidad BARBERA et Géraldine FROBERT Résidant au 9 rue des frères POIRIER	O1 : Indiquent l'existence de nuisances sonores avec l'ensemble de l'immeuble du n°7 (solidien et vocal) provenant semble-t-il de travaux sur la structure de l'immeuble
	O2 : Sollicitent l'insertion d'un diagnostic phonique de l'immeuble pour optimisation du voisinage
	O3 : Signalent que le local du bâtiment B contenant des machines à laver exerce un bruit notable en soirée particulièrement
I2 : M. CAO THAI Copropriétaire bailleur au 7 rue des frères POIRIER	O4 : Souhaite que : <ul style="list-style-type: none"> - l'immeuble soit bien rénové et entretenu car il a subi plusieurs sinistres du fait de la vétusté de l'immeuble ; - le syndic gestionnaire fasse son travail, c'est-à-dire veiller à l'entretien de l'immeuble, organiser au moins une AG par an et présenter des comptes à jour ; - la situation comptable des copropriétaires avec tous les problèmes existants soit publiée ; - la Mairie et l'ANAH aident les copropriétaires à rénover l'immeuble ; - un audit soit réalisé par rapport aux comptes de la copropriété afin qu'ils soient certifiés.

**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**

I3 : Mme Laure BOTELLA
copropriétaire occupante au 7 rue des
Poiriers
A déposé un dossier comprenant 8
mails et des pièces jointes associées

O5 : Souhaite :

- la réalisation de travaux dans les parties communes ;
- la signature d'une nouvelle convention avec l'APIC afin de bénéficier des aides de l'ANAH ;
- le changement de syndic gestionnaire ;
- la tenue d'une AG dans les meilleurs délais.

O6 : A sollicité pour ce faire un devis pour :

- la réalisation d'un DTG (Diagnostic Technique Global) ;
- la réalisation d'un audit financier ;
- un nouveau contrat de syndic.

O7 : Met en exergue que les mails déposés attestent :

- des demandes répétées d'assemblée générale et de travaux auprès du syndic sans réponse sérieuse de leur part ;
- des contacts réguliers avec l'APIC et M. CAO THAI ainsi que de la valeur de son appartement.

O8 : Souligne que malgré l'absence de travaux qui date de nombreuses années, l'immeuble reste un immeuble de caractère des années 30 avec des matériaux originaux et de qualité (parquets, cheminées, moulures, ...)

**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**

BOITE MAIL DE LA PREFECTURE

I4 : Mme Laure BOTELLA
copropriétaire au 7 rue des Poiriers
A transmis 8 mails et des pièces
jointes associées

O9 : Déclare que :

- cet immeuble pourrait parfaitement être similaire à l'immeuble situé au 17 rue André Visage - 94400
VITRY-SUR-SEINE.

- de la même manière, cet immeuble pourrait être constitué d'une mixité d'appartements privés et
d'appartements publics (logements sociaux ou autres).

Ce serait le cas de l'immeuble situé au 55 Avenue Paul Vaillant Couturier, Vitry-sur-Seine dont la moitié
des appartements seraient la propriété de la ville de Vitry-sur-Seine.

Liste des pièces jointes fournies par Mme Laure BOTELLA

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)