

Département du Val-de-Marne

Commune de Fontenay-sous-Bois

ENQUETE PARCELLAIRE SIMPLIFIEE

Relative à la maîtrise foncière d'emprises de surface et en tréfonds de la parcelle section AJ n° 272, dans le cadre du projet de réaménagement de la gare Val-de-Fontenay

Enquête du 24 avril 2023 au 10 mai 2023 inclus

Procès-Verbal de l'opération, avec rapport et conclusions motivées

De la commissaire-enquêtrice, Mme Brigitte BOURDONCLE,
désignée par Mme la Préfète du Val-de-Marne par arrêté n° 2023/01171
en date du 27 mars 2023

SOMMAIRE

RAPPORT

Chapitre 1- Le contexte de l'enquête

Sous-chapitre A : le projet de réaménagement du pôle-gare Val-de-Fontenay

Sous-chapitre B : l'objet de l'enquête

Sous-chapitre C : le cadre juridique de l'enquête

Chapitre 2- La préparation de l'enquête parcellaire

Sous-chapitre A : les étapes de la procédure ayant précédé l'enquête

Sous-chapitre B : les notifications individuelles

Sous-chapitre C : l'organisation de l'enquête parcellaire

Chapitre 3- Le déroulement de l'enquête parcellaire

Sous-chapitre A : notifications et information

Sous-chapitre B : modalités de consultation du dossier et de dépôt d'observations

Sous-chapitre C : composition du dossier d'enquête

Sous-chapitre D : clôture de l'enquête, échanges, mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Chapitre 4- Les observations recueillies pendant l'enquête

Sous-chapitre A : bilan quantitatif

Sous-chapitre B : synthèse et éléments de réponse du pétitionnaire

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

ANNEXE :

- Mémoire en réponse du maître d'ouvrage, du 9 juin 2023

RAPPORT

Chapitre 1 : Le contexte de l'enquête

Sous-chapitre A : le projet de réaménagement du pôle-gare Val-de-Fontenay

Le projet de réaménagement de la gare vise à améliorer le fonctionnement de la gare actuelle, et à accompagner l'augmentation de trafic générée par le développement de l'offre de transport en commun et par la dynamique de développement urbain du secteur.

Il a comme principaux objectifs de :

- réorganiser et agrandir les espaces de la gare ;
- aménager les abords du pôle en cohérence avec les projets de développement urbain portés par les collectivités ;
- améliorer la qualité de service pour tous les voyageurs ;
- concevoir un projet phasé, selon les échéances prévues pour l'arrivée des nouveaux transports en commun.

Le programme de cette opération complexe comprend :

1- Concernant le périmètre ferroviaire :

- un passage souterrain (PASO) Nord ;
- un débouché Ouest du PASO Nord, côté avenue des Olympiades ;
- la requalification du bâtiment voyageur (BV) historique à l'Ouest ;
- les aménagements des quais du RER A et des liaisons vers le RER E ;
- un débouché des PASO Nord et Nord-Sud coté Péripole : un bâtiment voyageur (BV) Nord-Est ;
- un débouché Sud-Est du RER A et du PASO Nord-Sud, côté Allée des Sablons: un bâtiment voyageurs (BV) Sud-Est.

2- Sur le périmètre intermodal :

- des aménagements côté Ouest : pôle bus et régulation, local conducteurs opérateurs bus, aménagement des espaces publics autour de la gare, modification de la géométrie de la bretelle A86, sentier du Noyer Baril et réaménagement du carrefour, aménagement cyclable avenue Louison Bobet, services parking vélos Ouest ;
- des aménagements côté Sud-Est : réaménagement allée des Sablons, aménagement cyclable rue Carnot, services parking vélos Sud-Est ;
- des aménagements au Nord-Est : parvis et liaisons bâtiments voyageurs lignes M 1 et M 15, abords ; services parkings vélos Nord-Est.

Afin de pouvoir mener à bien les acquisitions foncières nécessaires, si besoin en ayant recours à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, Ile-de-France Mobilités a sollicité la déclaration d'utilité publique (DUP) de l'opération ; après la mise

en oeuvre de la procédure préalable à la DUP, le projet a été déclaré d'utilité publique par un arrêté préfectoral n°2022/00040, en date du 4 janvier 2022.

Le projet global de réaménagement du pôle est porté par Ile-de-France Mobilités, qui assure la maîtrise d'ouvrage du schéma de principe et du dossier d'enquête publique. La poursuite des études et la réalisation des travaux seront ensuite assurées par 5 maîtres d'ouvrage :

- La RATP pour les futurs espaces RATP du pôle : composantes «infrastructures» (passage souterrain sous les voies du RER A, nouvelle liaison quai A1) et «services» (bâtiments voyageurs Ouest et Sud-Est, mise en place des équipements au service des usagers, réaménagement des quais et des lignes de contrôle) ;

- SNCF-Gares et Connexions et SNCF Réseau, pour les futurs espaces SNCF du pôle : composantes « infrastructures » (passage souterrain Nord, mise en accessibilité du RER E) et « services » (bâtiment voyageurs Nord-Est, débouché Ouest du PASO Nord sur l'avenue des Olympiades, mise en place des équipements au service des usagers) ;

- Le département du Val-de-Marne, maître d'ouvrage sur les voiries départementales et le cas échéant sur la modification de la bretelle A86 ;

- La société publique locale Marne-au-Bois (SPL MAB), par délégation de la commune, concessionnaire pour l'aménagement « Val-de-Fontenay Alouettes », pour les aménagements du périmètre intermodal du pôle (espaces publics extérieurs et services de parking vélos), hors voiries départementales ;

- Ile-de-France Mobilités, coordinateur des études d'avant-projet.

La présente enquête est liée à la maîtrise d'ouvrage assurée par la RATP, pour les futurs espaces RATP du pôle, et à la nécessité pour ce maître d'ouvrage de créer un nouvel accès depuis un quai de la gare de RER A vers l'avenue du Val de Fontenay. La réalisation de ce nouvel accès, élément indispensable pour les étapes suivantes du projet, nécessite l'acquisition de certaines emprises foncières.

Sous-chapitre B : l'objet de l'enquête

Pour réaliser ce nouvel accès Ouest depuis le quai 2 (direction Paris) du RER A vers l'avenue du Val-de-Fontenay, la RATP doit acquérir des emprises foncières, en surface et en tréfonds ; cette maîtrise foncière des emprises nécessaires au projet peut s'effectuer par voie amiable ou si besoin par la voie de l'expropriation pour cause d'utilité publique ; c'est dans ce cadre d'une possible expropriation qu'a été organisée la présente enquête parcellaire.

L'enquête parcellaire, contrairement à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (D.U.P), n'a pas pour objectif la justification de l'intérêt général du projet ; elle vise à la délimitation des parcelles nécessaires à la réalisation du projet, et à l'identification des propriétaires et titulaires de droits réels et autres ayants-droit, afin de définir les éléments fonciers qui permettront de conclure les actes d'acquisition.

Les biens à acquérir pour ce projet de nouvel accès Ouest sont, selon le dossier présenté à l'enquête, des emprises de surface et en tréfonds de la parcelle cadastrée

section AJ n° 272 et sise 6 à 12 avenue du Val-de-Fontenay à Fontenay-sous-Bois, soit précisément :

- emprise en tréfonds : 140 m² ;
- emprises situées au 2^{ème} sous-sol : 55 m² ;
- emprises situées au 1^{er} sous-sol : 354 m² ;
- emprises situées au rez-de-chaussée : 34 m².

Les propriétaires concernés sont au nombre de 2 : le syndicat des copropriétaires pour les parties communes, représenté par un syndic de copropriété, et la société SOGECAP pour les lots privatifs.

Divers contacts, réunions de travail, et échanges, ont eu lieu depuis 2018 avec ces propriétaires, mais n'ont pas permis d'aboutir à la conclusion d'un accord amiable. C'est pourquoi la RATP a sollicité l'organisation d'une enquête parcellaire, étape indispensable pour un transfert de propriété par la voie de l'expropriation.

Sous-chapitre C : le cadre juridique de l'enquête

Cette enquête parcellaire se situe dans le cadre du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (en particulier ses articles L1, L.131-1, et R131-1 à R 131-14).

Précision sur les particularités de l'enquête parcellaire : compte-tenu de son objet, toute enquête parcellaire comporte des modalités particulières vis-à-vis des propriétaires concernés :

- notification individuelle du dépôt du dossier d'enquête en mairie, sous forme de lettre recommandée avec demande d'avis de réception, aux propriétaires et ayants droit, lorsque leur domicile est connu ; notification en double exemplaire au maire et affichage en mairie, en cas de domicile inconnu ou de non distribution du pli ;

- obligations des propriétaires de répondre à la notification, en fournissant les indications relatives à leur identité.

Par ailleurs, des mesures de publicité de l'enquête sont prévues.

Précision sur l'enquête parcellaire dite simplifiée : lorsque tous les propriétaires sont connus dès le début de la procédure, et en application de l'article R 131-12 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, l'expropriant peut être dispensé du dépôt du dossier à la mairie et des mesures de publicité collective de l'enquête. Dans ce cas, les propriétaires sont informés par notification individuelle faite sous pli recommandé avec demande d'avis de réception, et un extrait du plan parcellaire est joint à la notification ; les personnes intéressées sont invitées à faire connaître directement leurs observations au commissaire-enquêteur.

C'est cette procédure d'enquête parcellaire simplifiée qui est mise en œuvre dans le cas présent.

Chapitre 2 – La préparation de l'enquête parcellaire

Sous-chapitre A : les étapes de la procédure ayant précédé l'enquête

La procédure conduite avant l'enquête a comporté notamment les étapes suivantes :

- enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de réaménagement du pôle-gare Val-de-Fontenay : du 23 avril au 26 mai 2021 ;
- déclaration d'utilité publique du projet : par arrêté préfectoral en date du 4 janvier 2022 ;
- demande à la Préfète du Val-de-Marne de l'ouverture d'une enquête parcellaire simplifiée, par lettre du chef de projet de la RATP : courrier du 19 décembre 2022 ;
- arrêté de la Préfète du Val-de-Marne prescrivant et organisant l'enquête, n°2023/01171, en date du 27 mars 2023.

Sous-chapitre B : les notifications individuelles

Les notifications individuelles prescrites par la réglementation ont été effectuées, avant l'enquête parcellaire, par la RATP.

Un tableau synthétique de suivi m'a été transmis ; il fait état de notifications à 5 propriétaires ou représentants :

- Syndicat des copropriétaires du 6-12 avenue du Val de Fontenay ;
- SOGECAP ;
- OPPCI SOGECAPIMMO ;
- BNP Paribas Real Estate Property Management France SAS (syndic de la copropriété, ancienne adresse à Issy-les-Moulineaux) ;
- BNP Paribas Real Estate Property Management France SAS (syndic de la copropriété, nouvelle adresse à Boulogne-Billancourt).

Et il comporte les éléments suivants :

- propriétaire/représentant ;
- adresse ;
- référence courrier ;
- N° LRAR ;
- date envoi ;
- date distribution ;
- observation sur distribution ;
- date de saisine de l'huissier ;
- date de signification par huissier ;

- date réception signification.

J'ai été destinataire d'une copie dudit tableau de suivi, et il m'a également été transmis copie de l'ensemble des preuves de notifications et significations. J'ai ainsi pu constater que les notifications individuelles ont bien été réalisées.

Sous-chapitre C : l'organisation de l'enquête parcellaire

Après concertation de ses services avec la commissaire-enquêtrice, Mme la Préfète du Val-de-Marne a prescrit l'enquête parcellaire simplifiée et en a défini les modalités, par son arrêté n°2023/ 01171 du 27 mars 2023 ; celui-ci précise notamment :

- L'objet, les dates et la durée de l'enquête (article 1er) :
 - du lundi 24 avril 2023 au mercredi 10 mai 2023 inclus (soit 17 jours consécutifs) ;
- L'identité du pétitionnaire : la RATP (article 2) ;
- Le siège de l'enquête : la Préfecture du Val-de-Marne (article 3) ;
- La désignation de la commissaire-enquêtrice (article 4) ;
- La dispense du dépôt du dossier d'enquête en mairie et de la publicité collective (article 5) :
 - Les notifications individuelles et les modalités de recueil des observations (article 6) ;
 - Les modalités de consultation du dossier d'enquête (article 7).

Il est à noter que dans ce cadre d'une enquête parcellaire simplifiée, il n'a pas été prévu de permanences de la commissaire-enquêtrice.

Une réunion de présentation a été organisée avant le démarrage de l'enquête parcellaire ; elle s'est tenue le 16 avril 2023 dans les locaux de RATP Real Estate à Fontenay-sous-Bois ; les participants étaient :

- M. Léandre DESAUNAY, chargé d'opérations foncières à RATP Real Estate ;
- M. Paul COIRON, chargé du projet pôle-gare Val-de-Fontenay à la RATP ;
- M. LIESSE, stagiaire à RATP Real Estate ;
- et moi même.

Lors de cette réunion, il m'a été présenté le projet de réaménagement global de la gare Val-de-Fontenay, précisé ce qui relève de la maîtrise d'ouvrage RATP, et exposé la nécessité de créer un nouvel accès Ouest au quai du RER A. Les besoins fonciers de la RATP pour la création de ce accès, qui concernent la parcelle AJ 272, ont été explicités, de même que les discussions qui ont eu lieu avec les propriétaires mais qui n'ont pas permis de parvenir à un accord. Les questions d'occupation d'emprises pour le chantier ont également été évoquées.

Chapitre 3 - Le déroulement de l'enquête parcellaire

Sous-chapitre A : notifications et informations

Comme précisé dans le chapitre précédent, des notifications individuelles ont été adressées aux propriétaires et à leurs représentants ; et j'ai reçu copie de l'ensemble des éléments relatifs à ces notifications ainsi que du tableau de suivi.

L'arrêté 2023/01171 du 27 mars 2023, prescrivant et organisant l'enquête, a été mis en ligne sur le portail internet des services de l'Etat dans le Val-de-Marne, à l'adresse suivante : <https://www.val-de-marne.gouv.fr/Publications/Avis-d-ouverture-d-Enquetes-Publiques>

Sous-chapitre B : modalités de consultation du dossier et de dépôt d'observations

L'arrêté prescrivant et organisant l'enquête précise les dispositions arrêtées en ce domaine.

* **Modalités de consultation du dossier d'enquête :**

- A la Préfecture du Val-de-Marne, bureau de l'environnement et des procédures d'utilité publique ; du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 16h ;
- en ligne, sur le portail internet des services de l'Etat dans le Val-de-Marne : <https://www.val-de-marne.gouv.fr/Publications/Avis-d-ouverture-d-Enquetes-Publiques>

* **Modalités de recueil des observations du public :**

- par correspondance, adressée à mon attention au siège de l'enquête ;
- par voie électronique (pref-enquetepublique@val-de-marne.gouv.fr).

Sous-chapitre C : composition du dossier d'enquête

Le dossier préparé pour l'enquête parcellaire simplifiée comportait les pièces suivantes :

* **Une notice explicative**, exposant :

- 1- une présentation générale du projet ;
- 2- les maitres d'ouvrage du projet ;
- 3- des informations juridiques et administratives ;
- 4- l'enquête parcellaire ;
- 5- le déroulement de l'enquête parcellaire ;
- 6- la composition du dossier d'enquête parcellaire ;

* **Un état parcellaire**

Qui liste les propriétaires et ayants droit, établi à partir des renseignements cadastraux et issus du service de publicité foncière ou le cas échéant par tous autres moyens (11 pages) ;

*** Des plans parcellaires**

Plans numérotés établis par un géomètre expert (9 pages et 8 planches) :

- Plan de situation (vue cadastrale) ;
- Plan de situation (vue aérienne) ;
- Plan cadastral ;
- Plan du tréfonds jusqu'au niveau 56.80m ;
- Plan du 2ème sous-sol ;
- Plan du 1er sous-sol ;
- Plan du rez-de-chaussée ;
- Coupe schématique.

Il était joint à ce dossier l'arrêté préfectoral du 27 mars 2023 prescrivant et organisant l'enquête parcellaire.

Sous-chapitre D : clôture de l'enquête, échanges, mémoire en réponse du maître d'ouvrage

L'enquête parcellaire s'est achevée mercredi 10 mai au soir. Le bilan des observations recueillies pendant sa durée s'établit à 1 contribution, par un courrier remis en Préfecture le 10 mai, également adressé par message électronique le même jour, et émanant de la société d'avocat SEKRI VALENTIN ZERROUK, pour le compte de la société OPPCI-SOGECAPIIMMO. Ce courrier était accompagné de diverses pièces annexes. L'ensemble m'a été transmis le même jour par voie électronique.

En outre, je précise que la Préfecture m'a également fait part de trois autres interventions, dont une avec réponse directe au demandeur et deux parvenues hors délai :

- une demande de communication, formulée par mail, de l'état parcellaire ; demande reçue le 28 avril, avec transmission à l'intéressé du document demandé, par les services préfectoraux, le même jour ;

- le 11 mai, donc après clôture de l'enquête parcellaire, une question posée par la société BNP Paribas sur la boîte mail de la Préfecture, et me demandant « *de bien vouloir nous indiquer qui sera en charge de l'estimation de nos lots* » ; un mail de relance a été adressé le 16 mai, par le même intervenant ;

- un courrier parvenu à la Préfecture le 22 mai, et comportant la copie de la notification reçue par le syndicat des copropriétaires du 6-12 avenue du Val-de-Fontenay, avec ses pièces annexes, une copie du courrier adressé par le syndic à l'un des copropriétaires (la SCI Sherine), et le questionnaire complété par celle-ci ; comme pour l'intervention précédente, elle a également été communiquée à la RATP.

Le registre d'enquête parcellaire, dans lequel la contribution émanant de l'avocat de la société OPPCI- Sogecapimmo a été intégrée, m'a été envoyé par la Préfecture, envoi reçu le 17 mai.

Bien que la procédure en matière d'enquête parcellaire n'impose pas l'établissement d'un PV de synthèse intermédiaire par le commissaire-enquêteur, ni la production d'un mémoire en réponse par le pétitionnaire, j'ai eu divers contacts avec la RATP, pour échanger sur le déroulement de l'enquête, les contributions recueillies, et la RATP m'a fait part de son souhait de répondre à la contribution déposée.

Le mémoire en réponse établi par la RATP m'a été transmis, par mail et par envoi postal, le 9 juin 2023. Il figure en annexe du présent rapport (sans ses pièces annexes).

Chapitre 4 - Les observations recueillies pendant l'enquête

Sous-chapitre A : bilan quantitatif

Pendant la durée de l'enquête parcellaire, une seule contribution a été déposée, par Maître ZERROUK, de la société d'avocats SEKRI VALENTIN ZERROUK, agissant comme conseil de la société OPPCI Sogecapimmo ; cette contribution, déposée à mon attention en Préfecture le 10 mai, et également adressée sur l'adresse électronique de l'enquête le même jour, se compose d'un courrier, d'une note d'observations de 13 pages, et de plusieurs pièces annexes.

Pour être exhaustif, il convient de rappeler qu'il y a eu, par ailleurs, une demande de communication de l'état parcellaire (traitée par les services de la Préfecture), une question sur la fixation du prix des biens (question formulée hors délai), et un envoi du questionnaire d'identification par l'un des copropriétaires (hors délai) ce qui représente un total de 4 intervenants pour cette enquête parcellaire, dont 2 après clôture de l'enquête).

Sous-chapitre B : synthèse et éléments de réponse du pétitionnaire

Il ressort du courrier d'observations adressé pendant l'enquête parcellaire plusieurs thèmes, exposés ci-après ; des extraits du mémoire en réponse communiqué par la RATP figurent ensuite, en caractères italiques, pour chacun des thèmes ; ils sont suivis d'un bref commentaire de ma part.

Dans ladite contribution, il est tout d'abord précisé que la parcelle AJ 272 est occupée par un immeuble bâti, la société OPPCI Sogecapimmo disposant dans cet immeuble de la qualité de copropriétaire, étant propriétaire de parties privatives et copropriétaire des parties communes ; que ladite société a été informée de la tenue de l'enquête parcellaire ; qu'elle entend consigner des observations *« qui justifient à elles seules un avis défavorable du commissaire-enquêteur et l'abandon de la procédure d'expropriation ...envisagée par la RATP »*.

* B.1 : l'irrégularité du choix de recourir à une enquête parcellaire simplifiée

L'intervenant expose que le recours à une procédure d'enquête simplifiée est possible lorsque tous les propriétaires sont connus depuis le début de la procédure. Or ce ne serait pas le cas : il ressort de la notification du 4 avril 2023 reçue par OPPCI Sogecapimmo que seule celle-ci figure sur l'état parcellaire pour des lots situés en sous-sol de la parcelle, alors que ces lots relèvent certes de parties privatives lui appartenant, mais aussi de parties communes de l'immeuble, soumis au régime de la copropriété. Les différents copropriétaires et le syndicat des copropriétaires auraient dû figurer sur l'état parcellaire, et être destinataires de notifications. Dans la mesure où l'ensemble des propriétaires n'est pas mentionné, la condition relative à l'identification de tous les propriétaires n'est pas remplie, et il n'est pas possible de recourir à une enquête parcellaire simplifiée, sans dépôt du dossier en mairie ni publicité collective. En

l'absence d'identification de tous les propriétaires de la parcelle, il aurait fallu prescrire une enquête parcellaire de droit commun.

Il y aurait donc une irrégularité entachant la procédure d'enquête du fait du « recours irrégulier à une procédure simplifiée alors que seule la société OPPCI Sogecapimmo est mentionnée au courrier de la RATP du 4 avril 2023, à l'exclusion du syndicat des copropriétaires et des autres copropriétaires qui ne pouvaient en aucun cas ne pas figurer à l'état parcellaire ».

Eléments de réponse de la RATP

(NB : éléments reproduits sans aucune modification ni complément)

« 1. Sur la prétendue irrégularité dans le choix de recourir à l'enquête parcellaire simplifiée et l'absence d'identification de tous les propriétaires de la parcelle AJ 272

1.1 A titre liminaire, la RATP entend rappeler que l'enquête parcellaire a pour but de procéder contrairement à la détermination des parcelles à exproprier, ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres intéressés.

L'enquête parcellaire permet donc de déterminer les véritables propriétaires des biens expropriés et d'obtenir, dès le début de la procédure, tous les renseignements relatifs à leur identité et à leurs droits, renseignements indispensables au transfert de propriété, à la fixation des indemnités et au paiement rapide des sommes dues aux intéressés.

Cette phase administrative de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique est une phase d'échange qui peut, le cas échéant, donner lieu à des mises à jour des informations renseignées dans le dossier d'enquête parcellaire.

1.2 S'agissant du contenu du dossier d'enquête parcellaire, l'article R. 131-3 I du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique prévoit que :

« Lorsque les communes où sont situés les immeubles à exproprier se trouvent dans un seul département, l'expropriant adresse au préfet du département, pour être soumis à l'enquête dans chacune de ces communes, un dossier comprenant :

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 [...] ».

En l'espèce, la RATP a transmis à Madame la Préfète du Val-de-Marne, en date du 19 décembre 2022, un dossier comprenant la notice explicative, les plans parcellaires, l'état parcellaire et le plan de situation relative à la maîtrise foncière d'emprises de surface et en tréfonds de la parcelle cadastrée section AJ n°272 nécessaires au projet de réaménagement de la gare de Val de Fontenay sur le territoire de la commune de Fontenay-sous-Bois (Annexe n°1).

La liste des propriétaires a été établie à l'aide des renseignements délivrés par le service de publicité foncière territorialement compétent ainsi que des informations obtenues lors des discussions amiables intervenues entre le syndicat des copropriétaires du 12 avenue du Val de Fontenay à Fontenay-sous-Bois, son syndic de copropriété BNP PARIBAS REAL ESTATE ainsi que la société SOGECAPIMMO jusqu'en septembre 2022 (Annexe n°2).

1.3 En présence d'un ensemble immobilier bâti soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, l'article L. 221-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique dispose que :

« L'expropriation [...] est poursuivie et prononcée lot par lot à l'encontre des copropriétaires et titulaires de droits réels immobiliers **concernés** ainsi que, lorsqu'elle porte également sur des parties communes en indivision avec d'autres copropriétaires, à l'encontre du syndicat [...].

En l'espèce, la maîtrise foncière de la parcelle cadastrée section AJ n°272 nécessaire au projet de réaménagement de la gare de Val de Fontenay sur le territoire de la commune de Fontenay-sous-Bois est soumise au statut de la copropriété.

Les recherches d'identification des titulaires de droits réels ont permis d'établir que le projet impacte deux lots de copropriété (n°539 et 541) appartenant présumément à la société SOGECAPIMMO/SOGECAP et une partie des parties communes, appartenant présumément au syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier. Il est important de préciser que l'identification a été réalisée conformément au décret n°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière en s'appuyant sur le dernier document opposable aux tiers : l'acte modificatif à l'état descriptif de division en copropriété du 30 mai 1983 et son complément du 22 juin 1983 reçus par Me DUCAMP, notaire à Paris. L'état parcellaire a été renseigné sur cette base (cf. l'état parcellaire et les plans parcellaires figurant en Annexe n°1 précitée).

Par conséquent, il est tout à fait régulier que seuls le propriétaire présumé des lots privatifs 539 et 541 et le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier sis 6 avenue du Val de Fontenay, s'agissant des parties communes, figurent sur l'état parcellaire transmis à Madame la Préfète du Val-de-Marne, en date du 19 décembre 2022.

1.4 S'agissant de la publicité de l'arrêté préfectoral n°2023/01171 du 27 mars 2023 prescrivant l'ouverture de l'enquête parcellaire simplifiée, l'article R. 131-12 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique dispose que :

« Lorsque, dans une commune, tous les propriétaires sont connus dès le début de la procédure, le préfet compétent en vertu de l'article R. 131-4 peut, pour cette commune, dispenser l'expropriant du dépôt du dossier à la mairie et de la publicité collective prévue à l'article R. 131-5.

Dans ce cas, un extrait du plan parcellaire est joint à la notification prévue à l'article R. 131-6 et les personnes intéressées sont invitées à faire connaître directement leurs observations au commissaire enquêteur ou à la commission d'enquête. »

Pour mémoire, concernant la notification individuelle, l'article R. 131.6 du code précité prévoit 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 [...] »

Il est d'ailleurs rappelé qu'en matière d'expropriation d'un ensemble immobilier bâti soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, est valable la notification faite au syndic et au gérant de la SCI propriétaire sans mentionner aucun des autres copropriétaires dès que le syndic et la SCI figurent seuls sur l'état parcellaire (Cass. 3^e civ, 19 novembre 1986, AJPI 1987 p. 461).

En l'espèce, la maîtrise foncière nécessaire au projet de réaménagement de la gare de Val de Fontenay concerne la parcelle cadastrée section AJ n°272 située sur le territoire de Fontenay-sous-Bois de sorte que la première condition de l'article R. 131-12 du code précité est vérifiée.

Ensuite, la liste des propriétaires ayant été établie à l'aide des renseignements délivrés par le service de publicité foncière territorialement compétent ainsi que des informations obtenues lors des discussions amiables intervenues entre le syndicat des copropriétaires du 12 avenue du Val de Fontenay à Fontenay-sous-Bois, son syndic de copropriété BNP PARIBAS REAL ESTATE ainsi que la société SOGECAPIMMO depuis 2018, la RATP connaissait l'identité des propriétaires présumés figurant sur l'état parcellaire, de sorte que la deuxième condition de l'article R. 131-12 du code précité est également vérifiée.

Enfin, la RATP a procédé à une ou plusieurs notifications individuelles aux propriétaires présumés dès lors qu'il subsistait un doute quant à l'origine de propriété. L'ensemble des notifications individuelles de l'arrêté préfectoral n°2023/01171 du 27 mars 2023 prescrivant l'ouverture de l'enquête parcellaire simplifiée contenaient une copie de l'arrêté préfectoral précité, un extrait de plan parcellaire et de l'état parcellaire ainsi qu'un questionnaire à remplir et son enveloppe préaffranchie, conformément aux dispositions l'article R. 131-12 et R. 131.6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (Annexe n°3). Il est précisé que les accusés de réception des notifications individuelles qui ne permettaient pas de s'assurer que les propriétaires aient connaissance de cette enquête parcellaire, ont fait l'objet de significations par commissaire de justice (Annexe n°4). Le tableau de suivi des notifications et, le cas échéant, des significations démontre que l'ensemble des propriétaires présumés s'est vu communiqué les documents précités (Annexe n°5).

Il infère de ce qui précède que le dossier d'enquête parcellaire relatif à la maîtrise foncière d'emprises de surface et en tréfonds de la parcelle cadastrée section AJ n°272 nécessaires au projet de réaménagement de la gare de Val de Fontenay sur le territoire de la commune de Fontenay-sous-Bois est conforme aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique précitées. »

Commentaire :

Les explications communiquées sur le contenu du dossier d'enquête, en particulier sur l'établissement de l'état parcellaire, et sur les notifications et significations réalisées, apparaissent convaincantes.

Je n'ai pas compétence pour conclure sur la régularité juridique du choix d'une procédure d'enquête simplifiée, mais je peux confirmer que la société en question a bien été destinataire d'une notification individuelle, et observer que les modalités propres à une enquête simplifiée (absence de dépôt du dossier en mairie et de publicité collective) n'ont pas conduit à un défaut d'information de ladite société, ni gêné sa participation à l'enquête.

* B.2 : l'irrégularité de la procédure d'enquête parcellaire, résultant de l'absence de publication de l'état parcellaire sur le site Internet de la Préfecture

L'intervenant expose qu'outre le fait qu'un état parcellaire comprenant l'ensemble des propriétaires concernés n'était pas joint à la notification reçue par la société OPPCI Sogecapimmo, l'état parcellaire ne figure pas dans le dossier d'enquête mis en ligne sur le site Internet de la Préfecture du Val-de-Marne ; alors que l'arrêté préfectoral

organisant l'enquête parcellaire a prévu dans son article 7 que le dossier d'enquête serait consultable en ligne, les seuls documents figurant sur le site sont : l'arrêté préfectoral, la notice explicative, et les plans parcellaires.

Il est estimé que dès lors la procédure contrevient aux dispositions du Code de l'expropriation et est entachée d'irrégularité ; « *n'ayant pas pu avoir accès à cet élément fondamental du dossier d'enquête parcellaire qui n'a ni été notifié à la société OPPCI Sogecapimmo, ni mis à sa disposition sur le site Internet dédié de la Préfecture du Val-de-Marne, le public et la société OPPCI Sogecapimmo ne peuvent être considérés comme ayant eu accès à l'intégralité du dossier, d'autant que le délai de l'enquête parcellaire de 17 jours est particulièrement court* ».

Eléments de réponse de la RATP

(NB : éléments reproduits sans aucune modification ni complément)

« 2. Sur la prétendue irrégularité de la procédure d'enquête parcellaire résultant de l'absence de publication de l'état parcellaire sur le site internet dédié de la préfecture du Val-de-Marne

2.1 S'agissant de la consultation du dossier d'enquête parcellaire, l'article 7 de l'arrêté préfectoral n°2023/01171 du 27 mars 2023 prescrivant l'ouverture de l'enquête parcellaire simplifiée indique que le dossier d'enquête parcellaire est consultable :

- Soit en préfecture du Val-de-Marne, du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00 au bureau de l'environnement et des procédures d'utilité publique (3^e étage – pièce 337) sis 21-29 avenue du Général de Gaulle (94038) Créteil Cedex ;

- Soit en format dématérialisé à l'adresse suivante : <https://www.val-de-marne.gouv.fr/Publications/Avis-d-ouverture-d-Enquetes-Publiques>.

Le portail dématérialisé de la préfecture du Val de Marne indique expressément que l'état parcellaire peut être obtenu en formulant la demande à l'adresse : pref-enquetepublique@val-de-marne.gouv.fr.

Il est d'ailleurs attesté que la consultation par voie dématérialisée de l'état parcellaire était possible en suivant les indications du portail de la préfecture du Val de Marne puisque ladite pièce du dossier d'enquête parcellaire a été communiqué à au moins un tiers demandeur durant la phase d'enquête.

Il résulte de ce qui précède que l'entier dossier d'enquête parcellaire composé de la notice explicative, de l'état parcellaire, des plans parcellaires ainsi que de l'arrêté préfectoral n°2023/01171 du 27 mars 2023 prescrivant l'ouverture de l'enquête parcellaire simplifiée était consultable par le public soit au siège de la préfecture du Val de Marne soit sur la plateforme dématérialisée dédiée. »

... (il est inséré une copie d'écran de l'avis d'enquête sur le site Internet de la Préfecture, et un extrait d'activité de l'adresse : pref-enquetepublique@val-de-marne.gouv.fr) ...

« 2.2 S'agissant de la durée de l'enquête parcellaire, l'article R.131-4 I du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique dispose que :

« Le préfet territorialement compétent définit, par arrêté, l'objet de l'enquête et détermine la date à laquelle elle sera ouverte ainsi que sa durée qui ne peut être inférieure à quinze jours [...] ».

En effet, il importe que le propriétaire présumé dispose d'un délai d'au moins quinze jours consécutifs pour présenter ses observations sur les informations renseignées au dossier d'enquête.

En l'espèce, l'article 1 de l'arrêté préfectoral n°2023/01171 du 27 mars 2023 prescrivant l'ouverture de l'enquête parcellaire simplifiée prévoit que « cette enquête se déroulera du **lundi 24 avril 2023 au mercredi 10 mai 2023 inclus**, soit pendant 17 jours consécutifs ». L'ensemble des notifications et significations du dépôt du dossier d'enquête parcellaire au propriétaires présumés ont été réalisées avant le lundi 24 avril 2023, premier jour de l'enquête.

Il ressort de ce qui précède que tant les propriétaires présumés que le public ont bénéficié de la possibilité de formuler ses observations dans le respect des termes et conditions de l'article R.131-4 I du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. »

Commentaire :

Il est exact que l'état parcellaire, contenant des données à caractère personnel, n'était pas accessible directement en ligne, mais pouvait être obtenu sur simple demande adressée par mail à la Préfecture, comme indiqué sur le site ; une telle demande a d'ailleurs été formulée pendant l'enquête. Par ailleurs, la durée de la présente enquête, soit 17 jours, est légèrement supérieure au minimum exigé par la réglementation.

* B.3 : le caractère incomplet de l'état parcellaire du fait de la non-indication de la superficie non expropriée

Il est exposé que l'état parcellaire doit identifier la superficie de la parcelle à acquérir, ainsi que celle du surplus restant ; or l'état parcellaire notifié à la société OPPCI Sogecapimmo ne comporte pas ces indications, et précise pour les parties privatives que s'agissant d'emplacements de stationnement la superficie ne peut être indiquée. De même OPPCI Sogecapimmo ne dispose d'aucune information sur les superficies des surfaces à acquérir et sur celles du surplus non soumis à expropriation, pour les parties communes dont elle est copropriétaire.

Or « ce manquement est particulièrement grave dans la mesure où cette information fondamentale participe à la protection du droit de propriété des propriétaires concernés par une procédure d'expropriation, par le biais d'une information suffisante.... La procédure est manifestement irrégulière ».

Éléments de réponse de la RATP

(NB : éléments reproduits sans aucune modification ni complément)

« 1. Sur la prétendue incomplétude de l'état parcellaire résultant de la non-indication de la superficie restante non expropriée

Pour mémoire, l'article R. 131-3 I du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, reproduit plus haut, impose que le dossier d'enquête parcellaire soit composé d'un plan parcellaire et de la liste des propriétaires.

Cette liste des propriétaires se présente sous forme d'un état parcellaire. En vue de la prise de l'arrêté de cessibilité, lequel se réfère expressément à l'état parcellaire, la désignation des propriétés doit être faite suivant les règles de la publicité foncière tel qu'il est rappelé à l'article R. 132-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Il résulte de cet article que la nature, la situation, la contenance et la désignation cadastrale des parcelles expropriées doivent être mentionnées sans ambiguïté.

En l'espèce, l'état parcellaire relatif à la maîtrise foncière d'emprises de surface et en tréfonds de la parcelle cadastrée section AJ n°272 nécessaires au projet de réaménagement de la gare de Val de Fontenay indique expressément l'ensemble de ces informations dont la surface totale (surface à acquérir et surface restante). »

(il est inséré un extrait de l'état parcellaire)

« Plus spécifiquement, au sujet des emplacements de stationnement impactés relevant du lot de copropriété n°541, la RATP souhaite réaffirmer que la place n°280 existe puisqu'elle correspond exactement à « l'emplacement de voitures portant les numéros [...] n°22 [...] » tel que le stipule l'acte modificatif à l'état descriptif de division en copropriété et leur plans reçus le 29 mars 1983 par Me DUCAMP, notaire à Paris. »

(il est inséré un extrait de l'acte modificatif à l'EDDV en question, et un extrait du plan du niveau concerné).

« Enfin, l'absence d'information relatée sur les surfaces de parties communes restantes (non soumise à l'enquête parcellaire) s'explique par le fait que la procédure d'expropriation mise en œuvre par la RATP aura pour effet de retirer de la propriété initiale les emprises expropriées, conformément à l'article L 122-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, de sorte que l'assiette de la copropriété et de ses parties communes n'est pas déterminable à ce stade. »

Commentaire :

Il ne m'appartient pas de donner un avis sur le sujet de la régularité juridique de l'état parcellaire en question ; j'observe toutefois que la société intervenante a bien eu une connaissance précise de ses biens possiblement impactés par une procédure d'expropriation.

* B.4 : l'exclusion de la parcelle AJ 272 des biens susceptibles d'être expropriés, du fait d'un accord entre la société OPPCI Sogecapimmo, le syndicat des copropriétaires et la RATP, pour permettre à cette dernière d'acquérir et d'occuper les espaces correspondants à ses besoins

Sur ce sujet il est fait valoir qu' « il incombe à l'administration de rapporter la preuve que les parcelles acquises ou à acquérir n'ont pas été acquises par un autre processus que celui de l'expropriation, et notamment par voie amiable... » ; par exemple pour des parcelles faisant l'objet de pourparlers auxquels les propriétaires n'ont pas opposé un refus de principe ; le contrat conclu entre une personne privée et un maître d'ouvrage en vue de lui céder une parcelle est valide dès qu'un échange de consentement entre les parties est intervenu. Il n'est dans ce cas pas utile d'inclure ces parcelles dans l'état parcellaire au titre de parcelles à exproprier.

Il est également exposé qu'étonnamment l'enquête parcellaire ne porte que sur la parcelle AJ 272, alors que la société OPPCI Sogecapimmo et le syndicat des copropriétaires n'ont pas opposé de refus de principe à la RATP pour une cession amiable ; qu'au contraire les 3 parties ont conclu un accord en vue de l'acquisition et de l'occupation par la RATP des espaces dont elle a besoin.

Par ailleurs, il est rappelé que l'enquête parcellaire fait suite à l'arrêté déclarant d'utilité publique le projet de réaménagement du pôle ; or lors de l'enquête publique préalable à la DUP, il était fait état de 9 zones pouvant être concernées par des besoins fonciers ; il est donc surprenant que l'enquête parcellaire ne concerne qu'une seule parcelle, et ne porte que sur les lots privatifs de la société OPPCI Sogecapimmo ; les autres parcelles potentiellement à acquérir auraient dû être incluses dans l'état parcellaire, sauf à apporter la preuve qu'elles ont déjà été acquises par voie amiable ; *« à défaut, une irrégularité de procédure serait caractérisée, voire un détournement de procédure et un excès de pouvoir, qui résulterait de l'organisation d'une enquête parcellaire pour ne viser qu'un seul et unique propriétaire, ici la société OPPCI Sogecapimmo... »*. L'intervenant demande que lui soit indiqué *« si les acquisitions réalisées sur les 9 zones identifiées dans le cadre de l'enquête publique préalable à la DUP ont été réalisées, et si oui selon quelles modalités »*.

Enfin, il est mentionné qu'une convention de mise à disposition d'emprises au sein de l'immeuble a été conclue entre le syndicat des copropriétaires, la RATP et la société OPPCI Sogecapimmo, avant la mise en œuvre de la présente procédure, de même qu'un acte de vente de certains espaces. La convention de mise à disposition d'espaces, approuvée par résolution de l'assemblée générale des copropriétaires du 6 juillet 2022, est jointe à l'observation. Un projet d'acte de vente, également joint, a aussi été mis au point entre les 3 parties. *« C'est ainsi contre toute attente et de manière parfaitement choquante et illégale que la RATP a décidé d'engager une enquête parcellaire afin de procéder à l'expropriation de la société OPPCI Sogecapimmo »*.

La comparaison du plan relatif aux espaces que la société OPPCI Sogecapimmo a consenti à mettre à la disposition de la RATP et du plan parcellaire permet *« de bien appréhender la tentative de détournement de procédure de la RATP »*. Les besoins d'acquérir certains espaces ne sont pas justifiés, alors même que ces espaces correspondants à des locaux d'archives et à des places de stationnement sont indispensables à la société OPPCI Sogecapimmo. Il est précisé que le local chaufferie et le petit local attenant sont qualifiés à tort de parties communes PC2, alors que ces locaux constitueraient des parties privatives propriété de la société OPPCI Sogecapimmo.

Selon l'intervenant, il apparaît en conséquence qu'une convention réglant les relations entre la RATP, la société OPPCI Sogecapimmo et le syndicat des copropriétaires ayant été approuvée par l'assemblée générale des copropriétaires puis signée par la RATP, un échange de consentement est intervenu entre les 3 parties, ce qui s'oppose à la mise en œuvre d'une procédure d'expropriation.

Éléments de réponse de la RATP

(NB : éléments reproduits sans aucune modification ni complément)

« 4. Sur la demande d'exclusion de la parcelle AJ 272 des parcelles susceptibles d'être retenues par le préfet au titre de celles à exproprier, en présence d'un accord entre la société OPPCI SOGECAPIMMO, le syndicat des copropriétaires et la RATP pour permettre à cette dernière d'acquérir et d'occuper les espaces correspondant à ses besoins

4.1 S'agissant des différentes voies d'acquisition dont dispose l'expropriant, L. 220-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique dispose que :

« Le transfert de propriété des immeubles ou de droits réels immobiliers faisant l'objet d'une procédure d'expropriation est opéré, à défaut de cession amiable, par voie d'ordonnance du juge de l'expropriation ».

En effet, la propriété des biens frappés d'expropriation peut être transférée à l'expropriant soit autoritairement par la voie d'une ordonnance d'expropriation rendue par le juge de l'expropriation, soit à l'amiable. Dans cette dernière hypothèse, on parle alors de cession amiable.

Il est important de préciser que l'acquisition des terrains par voie amiable ne peut-être qu'une faculté pour l'expropriant. En effet, la cession amiable dépend de l'acceptation par l'exproprié des termes et conditions de l'offre de l'expropriant. Elle peut être réalisée avant même la mise en œuvre de la procédure d'expropriation. Des accords amiables sont également susceptibles d'être conclus avec les propriétaires expropriés tant que la décision juridictionnelle définitive fixant les indemnités n'est pas intervenue.

Il découle de ce qui précède que l'existence de discussions amiables, sans pour autant qu'il existe un accord entre les parties, ne peut empêcher l'expropriant de solliciter l'ouverture de l'enquête parcellaire concernant des terrains et l'administration de déclarer cessible les mêmes terrains en l'absence de cession amiable.

En l'espèce, depuis 2018, la RATP a souhaité prioritairement procéder à une acquisition amiable des emprises de surface et en tréfonds de la parcelle cadastrée section AJ n°272 nécessaires au projet – acquisition qui n'a pas abouti du fait de la SOGECAPIMMO, comme en témoigne la synthèse des échanges avec les propriétaires présumés ci-dessous :

- Entre 2018 et 2021 : de nombreux échanges et réunions de travail ont eu lieu pour établir le projet d'acte notarié permettant la vente par la copropriété et SOGECAPIMMO des emprises nécessaires à la réalisation de l'ouvrage de la RATP dans le cadre du projet déclaré d'utilité publique ;
- Assemblée Générale des copropriétaires du 2 juin 2021 : la RATP a obtenu l'accord des copropriétaires (dont SOGECAPIMMO) sur la vente au profit de la RATP des emprises précitées ainsi que la validation du projet d'acte notarié ;
- Conseil Syndical du 3 novembre 2021 : la RATP a obtenu l'accord des copropriétaires (dont SOGECAPIMMO) sur le choix d'un conseil externe en charge du suivi des travaux déclaré d'utilité publique de la RATP et l'autorisation donnée à la RATP pour réaliser certains de ces travaux ;
- Novembre 2021 : La RATP est confrontée au blocage de la signature de l'acte notarié approuvé en Assemblée Générale car SOGECAPIMMO a refusé de signer la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA), préalable indispensable à la réalisation de la vente ;
- Le 17 décembre 2021 : Courrier de la RATP à SOGECAPIMMO afin qu'un compromis raisonnable puisse être trouvé entre les parties ;

- Le 28 décembre 2021 : Courrier de SOGECAPIMMO à la RATP lui demandant de consentir à l'indemniser de prétendu « troubles anormaux de voisinage qu'elle ne manquera pas de subir » comme condition pour signer le projet d'acte de vente et l'autoriser à réaliser les travaux déclarés d'utilité publique ;
- Janvier 2022 : réunion de négociation entre la RATP et SOGECAPIMMO sur le montant de l'indemnisation demandée par SOGECAPIMMO ;
- Conseil Syndical du 18 février 2022 : accord sur les conditions de réalisation du chantier par la RATP et les mesures de suivi du chantier et de maîtrise des nuisances ;
- Le 23 mai 2022 : proposition d'un montant de redevances d'occupations temporaire de la RATP à SOGECAPIMMO sur la base d'un rapport d'expertise externe ;
- Assemblée Générale du 6 juillet 2022 : Accord des copropriétaires (dont SOGECAPIMMO) sur la convention de mise à disposition temporaire d'emprises chantier nécessaires à la réalisation des travaux ainsi que sur les conditions de réalisation de ces travaux ;
- Le 9 septembre 2022 : Mise en signature de la convention d'occupation temporaire par le Syndicat des copropriétaires conformément à la décision de l'Assemblée Générale du 6 juillet 2022. Le document requiert trois signataires : RATP / SOGECAPIMMO / SDC Fontenay 2A ;
- Le 9 septembre 2022 : Signature de la convention par la RATP. Refus de signature par SOGECAPIMMO ;
- Le 23 septembre 2022 : réunion d'échanges entre la RATP et SOGECAPIMMO sur l'indemnisation des prétendus « troubles anormaux de voisinage qu'elle [SOGECAPIMMO] ne manquera pas de subir ». Absence d'accord trouvé en séance. La RATP demande à SOGECAPIMMO de faire une proposition par écrit. Absence de retour de SOGECAPIMMO depuis septembre 2022 ;
- Entre le 23 septembre 2022 et le 29 mars 2023 : Absence de retour de SOGECAPIMMO - (nombreuses relances par mail et téléphone par la RATP) ;
- Le 29 mars 2023 : Courrier de SOGECAPIMMO adressé à la RATP réaffirmant ses demandes en matière d'indemnisation des prétendus « troubles anormaux de voisinage ».

Il en résulte que la société SOGECAPIMMO, en tant que copropriétaire de l'ensemble immobilier, conditionne expressément son accord sur la cession des emprises précitées à l'indemnisation des prétendus « troubles anormaux de voisinage » lesquels ne peuvent être qualifiés à ce stade.

Ce désaccord persistant a contraint la RATP à solliciter Madame la Préfète du Val de Marne aux fins d'ouverture de l'enquête parcellaire relative à la maîtrise foncière d'emprises de surface et en tréfonds de la parcelle cadastrée section AJ n°272 nécessaires au projet de réaménagement de la gare de Val de Fontenay sur le territoire de la commune de Fontenay-sous-Bois.

4.2 *S'agissant de la détermination des emprises nécessaires à la réalisation du projet, l'article L. 132-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique dispose que :*

« 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 »

Ces dispositions doivent être comprises comme la liberté donnée à l'administration de ne pas déclarer cessibles tous les terrains compris dans le périmètre de l'opération déclarée d'utilité publique. Par exemple, la circonstance qu'un plan parcellaire annexé à l'arrêté de cessibilité contesté, serait différent du plan définissant l'emprise du projet déclaré d'utilité publique par arrêté

préfectoral, est sans influence sur la légalité dudit arrêté de cessibilité (CAA de Nantes, 27 décembre 2006, req. N°04NT01512).

En revanche, tous les terrains compris dans le périmètre de l'opération déclarée d'utilité publique dont l'expropriant entend poursuivre l'acquisition par voie d'expropriation, car nécessaires à la réalisation de ladite opération, doivent nécessairement figurer dans l'arrêté de cessibilité, lequel se réfère expressément au dossier d'enquête parcellaire.

En l'espèce, les emprises de surface et en tréfonds de la parcelle cadastrée section AJ n°272, telles qu'elles figurent au dossier d'enquête parcellaire, d'une part, se situent dans le périmètre du projet de réaménagement du pôle de la gare Val-de-Fontenay sur le territoire de la commune de Fontenay-sous-Bois, déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral n°2022/00040 en date du 4 janvier 2022 et, d'autre part, leur expropriation est nécessaire à la réalisation dudit projet.

Enfin, la société SOGECAPIMMO observe que la superficie des emprises figurant au dossier d'enquête parcellaire est différente de celle qui figurait dans les différents échanges intervenus auparavant avec la RATP.

Sur ce point, il est important de rappeler que, antérieurement à la mise en œuvre de la procédure d'expropriation, certains travaux nécessaires à la création du futur ouvrage de la RATP devaient être réalisés sous l'empire du projet de convention de mise à disposition d'emprises chantier qui n'a pu être mise en œuvre compte tenu du refus de la société SOGECAPIMMO.

Or, en l'absence de ladite convention, et compte tenu des caractéristiques de l'ouvrage à créer, de sa situation ainsi que des modifications et compléments structurels qui doivent être apportés à l'immeuble existant sis la parcelle cadastrée section AJ n°272, la RATP est contrainte de solliciter la maîtrise foncière forcée des emprises en tréfonds et en surface telles qu'elles figurent au dossier d'enquête parcellaire y compris celle qui faisait initialement l'objet de projet d'autorisation de mise à disposition.

4.3 Enfin, la société SOGECAPIMMO indique par erreur que le local chaufferie et le local attenant (PC 1 et PC 2) figurant à la planche n°5 du plan parcellaire relève du lot de copropriété n°537 et constitue une partie privative, propriété de la société SOGECAPIMMO.

En effet, il ressort des actes et titres répertoriés au service de publicité foncière que le lot de copropriété n°537 correspond aux dix locaux archives situés au deuxième sous-sol du bâtiment K portant les références K21 à K29 et K210.

Or, l'étude du plan du deuxième sous-sol annexé au descriptif de division du Règlement de Copropriété reçu le 25 mai 1981 par Maître Michel DUCAMP, Notaire à Paris, ainsi que de celui reçu le 29 mars 1983 par Maître Michel DUCAMP, Notaire à Paris montre que lot de copropriété n°537 correspondants aux dix locaux archives situés au deuxième sous-sol du bâtiment K portant les références K21 à K29 et K210 ne correspond en aucun cas aux emprises parties communes (PC 1 et PC 2) figurant à la planche n°5 du plan parcellaire impactées par le projet de la RATP.

Le plan précité renseigne expressément à l'endroit de l'emprise « PC 2 », figurant à la planche n°5 du plan parcellaire, qu'il s'agit non pas d'un local archive mais d'une « station ».

En outre, le local chaufferie et le local attenant (PC 1 et PC 2) qui figurent à la planche n°5 du plan parcellaire répondent exactement à la définition des parties communes issue du Règlement de Copropriété reçu le 25 mai 1981 par Maître Michel DUCAMP, Notaire à Paris en section 2, article 7. »

(Il est inséré un extrait de l'acte d'acquisition, un extrait du plan du deuxième sous-sol annexé au règlement de copropriété, et un extrait du règlement de copropriété et état descriptif de division) .

Commentaire :

Les éléments de réponse de la RATP retracent le déroulement des contacts mis en œuvre pour aboutir à une cession à l'amiable des biens concernés, ainsi que le blocage constaté, qui l'a conduit à solliciter une enquête parcellaire pour un transfert de propriété par voie d'expropriation ; ces éléments paraissent convaincants. De même, la nature de certains des biens concernés est explicitée. La question de l'avancement des acquisitions foncières dans l'opération globale de réaménagement de la gare (dans d'autres secteurs ou par d'autres maîtres d'ouvrage) n'est pas traitée mais elle n'entre pas dans le cadre d'une enquête parcellaire.

* B.5 : l'incomplétude de l'estimation sommaire des dépenses figurant dans le dossier de l'enquête publique préalable à la DUP

Le dossier d'enquête préalable à la DUP comportait notamment une appréciation sommaire des dépenses, qui faisait état d'un montant total de 275 millions d'euros HT pour le projet de réaménagement, dont 15 millions d'euros HT pour le foncier.

Pendant, il ressort de ce dossier qu'une convention d'usufruit a été conclue en 2020 entre Ile-de-France Mobilités et la SPL Marne au Bois, relatif au périmètre foncier de la zone Péripole Nord, coté Nord Est du pôle-gare ; or, aucun élément du dossier ne fait état du montant dépensé pour l'acquisition de parcelles dans cette zone ; dès lors que les dépenses engagées dans le cadre de cette convention d'usufruit ne sont pas prises en compte, l'estimation sommaire des dépenses figurant dans le dossier de l'enquête publique est incomplète, ce qui rend la procédure de DUP irrégulière.

En conclusion, l'intervenant expose que *« compte tenu du très grand nombre de graves irrégularités qui entache la procédure d'enquête parcellaire », il y a lieu de « émettre un avis défavorable sur cette enquête parcellaire et sur l'inclusion de la parcelle AJ 272 dans un quelconque arrêté de cessibilité et notamment des parties privatives de la société OPPCI Sogecapimmo et des parties communes de la copropriété ».*

Eléments de réponse de la RATP

« 5. Sur la prétendue incomplétude de l'estimation sommaire des dépenses figurant dans le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique

La présente enquête parcellaire portant le projet de réaménagement de la gare Val de Fontenay sur le territoire de la commune de Fontenay-sous-Bois, prescrite par l'arrêté n°2023/01171 en date du 27 mars 2023, a pour but de procéder contradictoirement à la détermination des parcelles à exproprier, ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres intéressés afin que le préfet du département où sont situées lesdites parcelles les déclare cessibles, par arrêté.

Elle ne doit pas être confondue avec l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique relative au projet de réaménagement du pôle gare Val-de-Fontenay sur le territoire de la commune de Fontenay-sous-Bois, prescrite par arrêté préfectoral n°2021/01187 en date du 6 avril 2021, qui a eu pour objet de présenter au public le projet dont l'estimation sommaire des dépenses et ses impacts sur l'environnement ainsi que les mesures qui seront prises pour en limiter les effets, tout en lui permettant d'exprimer son opinion.

C'est dans ce cadre que l'observation de la société SOGECAPIMMO aurait dû s'inscrire.

Or, date du 29 juin 2021, le commissaire enquêteur a formulé un avis favorable à la déclaration d'utilité publique du projet de réaménagement du pôle gare Val-de-Fontenay, sur le territoire de la commune de Fontenay-sous-Bois avec quatre recommandations.

Afin de prendre en considération l'étude d'impact, l'avis de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement, le résultat de la consultation du public ainsi que les recommandations du commissaire enquêteur, Ile-de-France Mobilités a, par délibération n°20211011-279 du conseil d'administration en date du 11 octobre 2021, déclaré l'intérêt général du projet et autorisé le Directeur général à prendre tout acte permettant sa mise en œuvre.

Le projet a été déclaré d'utilité publique par l'arrêté préfectoral n°2022/00040 en date du 4 janvier 2022. »

Commentaire du commissaire-enquêteur

Le sujet de l'estimation sommaire des dépenses du projet de la gare Val-de-Fontenay, qui est une des pièces du dossier d'enquête publique préalable à la DUP de l'opération, est effectivement en dehors du champ d'une enquête parcellaire.

En conclusion de ce sous-chapitre consacré à l'analyse des observations, je précise que diverses pièces ont été jointes au courrier de Maitre ZERROUK et à sa note d'observations :

- le courrier LRAR de notification, adressé par la RATP le 4 avril 2023 (avec copie de l'arrêté préfectoral relatif à l'enquête parcellaire, les plans parcellaires, l'extrait de l'état parcellaire, et le questionnaire destiné aux propriétaires, à remplir) ;
- le texte d'une convention de mise à disposition d'emprises privées, entre la RATP, le syndicat des copropriétaires et la société OPPCI Sogecapimmo ;
- le PV de l'assemblée générale des copropriétaires, du 6 juillet 2022 ;

- le projet d'acte de vente à intervenir entre la RATP, le syndicat des copropriétaires et la société Sogecapimmo, avec une fiche « annexe à la DIA » ;
- le plan des emprises dont l'occupation a été autorisée par la société OPPCI Sogecapimmo et le plan des emprises que la RATP souhaite inclure dans l'arrêté de cessibilité.

L'ensemble de cette contribution figure dans le registre de l'enquête parcellaire.

Je précise également que le mémoire en réponse de la RATP, qui figure en annexe du présent rapport, était accompagné des pièces annexes suivantes :

*Annexe n°1 : Dossier d'enquête parcellaire relative à la maîtrise foncière d'emprises de surface et en tréfonds de la parcelle cadastrée section AJ n°272 nécessaires au projet de réaménagement de la gare de Val de Fontenay sur le territoire de la commune de Fontenay-sous-Bois ;

* Annexe n°2 : Renseignements immobiliers délivrés par le service de publicité foncière ;

* Annexe n°3 : Notifications individuelles de l'arrêté préfectoral n°2023/01171 du 27 mars 2023 prescrivant l'ouverture de l'enquête parcellaire simplifiée ;

* Annexe n°4 : Significations par voie de commissaire de justice des courriers de notifications individuelles de l'arrêté préfectoral n°2023/01171 du 27 mars 2023 prescrivant l'ouverture de l'enquête parcellaire simplifiée ;

* Annexe n°5 : Tableau de suivi des notifications individuelles et significations par voie de commissaire de justice des courriers de notifications individuelles de l'arrêté préfectoral n°2023/01171 du 27 mars 2023 prescrivant l'ouverture de l'enquête parcellaire simplifiée.

CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE

Je rappelle, avant de conclure, que la présente enquête parcellaire se situe dans le cadre du projet de réaménagement de la gare Val-de-Fontenay à Fontenay-sous-Bois (94). Ce projet complexe, visant à améliorer le fonctionnement de la gare actuelle et à accompagner la hausse du trafic qui résultera du développement de l'offre de transport et des projets d'aménagement urbain du secteur, a été déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral du 4 janvier 2022.

L'opération de réaménagement sera menée à bien par cinq maîtres d'ouvrage, dont la RATP, chargée des composantes infrastructure et services des futurs espaces RATP. La première phase des travaux conduits par la RATP concerne la création d'un nouvel accès au quai du RER A, côté Ouest, et suppose que ce maître d'ouvrage s'assure la maîtrise foncière des emprises nécessaires pour réaliser cet accès, par voie amiable ou par la voie de l'expropriation.

L'enquête parcellaire est régie par le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ; elle a pour objet la détermination des biens à exproprier ainsi que l'identification des propriétaires, titulaires de droits réels, et autres personnes intéressées.

La présente enquête porte sur des emprises en surface et en tréfonds de la parcelle n° AJ 272, située 6 à 12 avenue du Val-de-Fontenay.

Mes conclusions s'appuient sur les considérations suivantes :

1- L'enquête parcellaire

L'enquête parcellaire simplifiée s'est déroulée du 24 avril au 10 mai 2023 inclus, selon les modalités définies par l'arrêté préfectoral du 27 mars 2023, qui l'a prescrite et organisée. Je souligne que :

- des notifications individuelles ont bien été adressées, par pli recommandé avec demande d'avis de réception, aux propriétaires figurant sur l'état parcellaire ou leurs mandataires ; elles étaient accompagnées d'un extrait du plan parcellaire ;
- dans ce cadre d'une enquête parcellaire simplifiée, la RATP a été dispensée du dépôt du dossier d'enquête en mairie, ainsi que des mesures de publicité collective ;
- l'arrêté préfectoral organisant l'enquête a été mis en ligne sur le site Internet des services de l'Etat dans le Val-de-Marne ;
- le dossier d'enquête comportait tous les éléments prévus par la réglementation : notice explicative, plans parcellaires, état parcellaire ;
- les modalités définies pour la consultation du dossier d'enquête, et pour le recueil des observations, ont été respectées ;
- les échanges avec le maître d'ouvrage RATP avant, pendant et après l'enquête ont permis l'apport d'utiles précisions et informations complémentaires.

En conséquence, je considère que l'enquête parcellaire s'est déroulée convenablement, dans les conditions fixées par l'arrêté qui l'a organisée, et a bien

permis l'information et la participation des personnes directement concernées, conformément aux objectifs d'une telle enquête.

2- Les observations recueillies au cours de l'enquête

Une seule contribution entrant dans le cadre de l'enquête a été recueillie pendant la durée de celle-ci, émanant d'un propriétaire directement concerné. Des éléments de réponse à ces observations ont été transmis par le maître d'ouvrage.

Je n'évoque que pour mémoire, et dans un souci d'exhaustivité, les autres interventions en lien avec la présente enquête qui ont été portées à ma connaissance : une demande de communication de l'état parcellaire, reçue par la Préfecture (qui a adressé le document demandé à l'intervenant) ; une question posée par mail par le syndic de l'immeuble au sujet de la fixation des prix des biens (question posée après la clôture de l'enquête et sans lien direct avec l'objet de celle-ci) ; l'envoi d'un questionnaire complété (parvenu après la clôture de l'enquête et transmis à la RATP).

Quant à la contribution recueillie pendant l'enquête, elle a été déposée par le conseil de la société OPPCI Sogecapimmo, et elle évoque plusieurs sujets :

- certaines des remarques ont trait à la question de la régularité de la procédure conduite : choix de réaliser une enquête parcellaire simplifiée plutôt qu'une enquête parcellaire de droit commun, absence de mise en ligne de l'état parcellaire sur le site de la préfecture, caractère incomplet des informations données sur la partie des emprises non expropriée. Des éléments de réponse précis ont été transmis par le pétitionnaire. Je n'ai pas compétence pour conclure sur la régularité juridique de la procédure, toutefois j'observe que le choix d'une procédure d'enquête simplifiée n'a pas eu pour effet d'empêcher l'information et l'expression du propriétaire intervenant, qu'il a bien été destinataire d'une notification individuelle, que l'état parcellaire le concernant lui a été communiqué dans ce courrier de notification, et que la partie des biens susceptibles d'être expropriée était bien précisée dans le dossier ;

- d'autres remarques de l'intervenant ont porté sur l'inutilité d'une expropriation, pour des biens qui auraient fait, selon lui, l'objet de conventions entre la RATP et les propriétaires et copropriétaires concernés, et qui relèveraient de ce fait d'une procédure de cession à l'amiable. Il a été également évoqué des erreurs dans les caractéristiques des biens. La RATP, dans son mémoire en réponse, a précisé la nature des biens évoqués ; et a retracé le déroulement des multiples démarches et échanges qui ont eu lieu avec les propriétaires présumés, dans le cadre de la recherche d'une solution amiable, et la situation de blocage du fait du refus de la société Sogecapimmo de signer l'acte de cession et la convention d'occupation temporaire qui avaient été mis au point ; c'est dans ce contexte de blocage empêchant la conclusion d'un accord amiable, du fait de la société intervenante, que la RATP a souhaité que soit lancée une procédure de transfert des biens par voie d'expropriation ;

- enfin, certains points évoqués sont en dehors du champ d'une enquête parcellaire ; les interrogations sur l'avancement et les modalités d'acquisition d'autres biens immobiliers concernés par l'opération de réaménagement, sur d'autres zones,

n'ont pas de lien avec la présente enquête ; quant à l'observation sur le caractère possiblement incomplet de l'estimation sommaire des dépenses de l'opération, elle concerne le dossier de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, et nullement celui de l'enquête parcellaire ; ces sujets sont en dehors de l'objet de l'enquête.

En conséquence, j'observe que les observations émises dans la contribution reçue pendant l'enquête ont reçu des réponses précises de la part du pétitionnaire, et qu'elles ne sont pas de nature à remettre en cause la détermination des biens à exproprier.

3- L'objet de l'enquête

L'enquête parcellaire s'inscrit dans une procédure permettant à la RATP de s'assurer, au besoin par la voie d'une expropriation, la maîtrise foncière d'emprises qui lui sont nécessaires pour mener à bien le projet de réaménagement de la gare Val-de-Fontenay.

Ce projet de réaménagement a été déclaré d'utilité publique, par un arrêté préfectoral en date du 4 janvier 2022. Par conséquent, ce caractère d'utilité publique du projet justifie pleinement les acquisitions nécessaires à sa réalisation.

J'observe que les emprises de surface et en tréfonds visées dans la présente enquête se situent dans le périmètre de la DUP, que leur transfert relève d'un projet d'un incontestable intérêt général, et qu'il doit donc être assuré, si besoin par la voie de l'expropriation.

En conséquence, et compte tenu des considérations qui précèdent, j'émetts un AVIS FAVORABLE aux acquisitions foncières prévues sur le territoire de la commune de Fontenay-sous-Bois par la RATP, en vue de l'opération de réaménagement de la gare de Val-de-Fontenay, selon les plans parcellaires présentés lors de l'enquête parcellaire simplifiée qui s'est déroulée du 24 avril au 10 mai 2023 inclus.

Le 16 juin 2023,

La commissaire-enquêtrice,

A handwritten signature in blue ink, reading "Bourdoncle", written over a horizontal line.

B. Bourdoncle