

ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
ET ENQUETE PARCELLAIRE EN VUE DU PROJET D'AMENAGEMENT
PORTANT SUR L'IMMEUBLE
171 BOULEVARD DE LA VILLETTE A PARIS 10^{EME} ARRONDISSEMENT

RAPPORT D'ENQUÊTE
ET
AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Paris le 7 mai 2017

Jacques Amory : Commissaire enquêteur
Michel Lemasson : Commissaire enquêteur suppléant

A

ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
ET ENQUETE PARCELLAIRE EN VUE DU PROJET D'AMENAGEMENT
PORTANT SUR L'IMMEUBLE
171 BOULEVARD DE LA VILLETTE A PARIS 10^{EME} ARRONDISSEMENT

PREMIERE PARTIE
RAPPORT D'ENQUÊTE

I PRESENTATION DE L'ENQUÊTE

I.1. Objet de l'enquête

L'immeuble est situé au 171 boulevard de la Villette à Paris 10^{ème}, à la limite nord est de l'arrondissement, à proximité de la place de Stalingrad.

Cet immeuble, copropriété de 25 membres, intégré dans l'Observatoire de prévention de la dégradation du bâti, fait l'objet d'un arrêté de péril pris le 29 avril 2013 et juillet 2014.

A l'époque, l'état général de l'immeuble, l'ampleur des travaux à réaliser, et l'état présumé des impayés ont conduit à orienter le traitement vers une intervention coercitive.

La procédure d'expropriation a été décidée suite au Conseil de Paris du 6 mars 2015.

Le bâtiment (2015), présente des insalubrités et des défauts structurels de caractère réparable. Il n'y a pas d'interdiction d'habiter.

I.2 Objectif de l'enquête

Une réhabilitation lourde de cet immeuble est envisagée pour la réalisation de logements sociaux aux normes de sécurité et répondant aux exigences PMR :

Soit 17 logements sociaux en R +6+attique, création donc 1039 m² de surface de plancher et 166 m² pour 2 commerces.

L'objectif est donc l'appropriation de l'ensemble de la parcelle, par la Soréqa pour réaliser cet aménagement.

II. LES MODALITES D'ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

II.1. Modalité d'organisation de l'enquête

II.1.1 La désignation du Commissaire enquêteur

La désignation du Commissaire enquêteur a été faite par décision n° E16000016/75, en date du 12 12 2016, par le vice président du Tribunal Administratif de Paris, Antoine MENDRAS :

Monsieur Jacques AMORY, Commissaire enquêteur titulaire et,

Monsieur Michel LEMASSON, Commissaire enquêteur suppléant.

(Pièce n°1 du dossier)

II.1.2. Arrêté d'organisation de l'enquête

En date du 16 12 2016, Monsieur le préfet de la région d'Ile de France, préfet de Paris, par délégation, le directeur régional et interdépartemental adjoint de l'équipement de la région d'Ile de France, directeur départemental de Paris, après concertation avec le Commissaire enquêteur a fixé l'organisation de l'enquête.

L'enquête s'est déroulée du lundi 23 janvier au vendredi 10 février à la mairie du 10^{ème} arrondissement de Paris, 72 rue du faubourg Saint Martin, les lundi, mardi, mercredi, vendredi de 8 h 30 à 17 h, les jeudis de 8h 30 à 19 h 30. Le site internet <http://enquetepublique171boulevarddelavillette.fr>, a pu être consulté pendant toute la période de l'enquête.

Les dossiers ainsi que les registres paraphés ont été tenus à la disposition du public aux heures habituelles de la mairie, comme stipulé é dans l'avis d'enquête.

Pendant cette période, le public avait la possibilité d'envoyer ses observations à l'attention du Commissaire enquêteur à l'adresse de la mairie du 10^{ème} arrondissement.



Afin d'informer et de recevoir les observations du public, le Commissaire enquêteur a assuré 3 permanences à la mairie du 10^{ème} arrondissement. La salle de la permanence était située aux affaires générales.

Les permanences :

Lundi 23 janvier 2017 de 9 h à 12 h.

Jeudi 2 février 2017 de 16 h 30 à 19 h 30.

Vendredi 10 février 2017 de 14 h à 17h.

(Cf. annexe 1)

II.2. Les formalités de publicité

II.2.1. Publication dans les journaux

Les publications ont été faites en 2 fois dans les deux journaux le Parisien et les Echos.

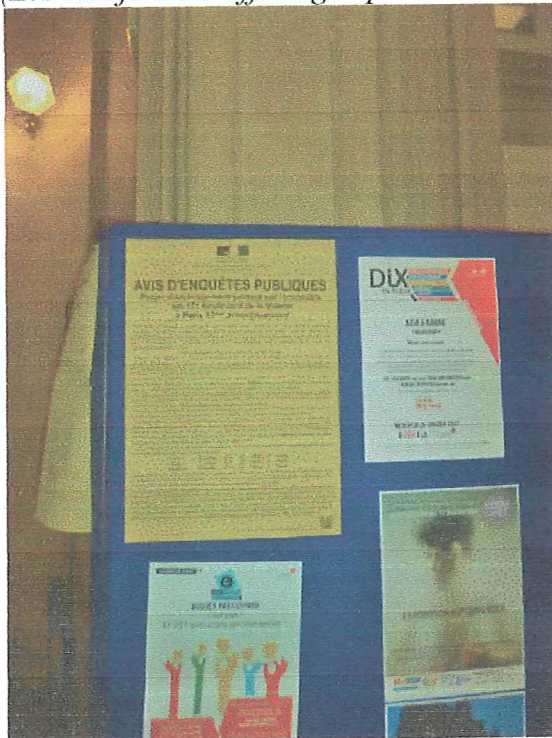
Le 10 janvier pour les premières annonces et le 24 janvier 2017 pour les secondes.

(Pièces dans le dossier)

II.2.2. Affichage

Les affiches d'enquête portant les indications contenues dans l'arrêté, ont été implantées sur le site, et affichées en mairie.

(Les certificats d'affichage : pièce 4 du dossier)



En mairie



Sur le site

II.3. Les opérations préalables, et pendant l'enquête

II.3.1. L'organisation de l'enquête

Elle a été mise au point, par téléphone, avec Madame Evelyne MARTIN-GATY, Instructrice aux enquêtes publiques, Unité départementale de l'équipement et de l'aménagement de Paris, Préfecture de la région Ile-de-France, Préfecture de Paris, Service utilité publique et équilibres territoriaux, Pôle urbanisme d'utilité publique.

II.3.2. Réunion de présentation du dossier de l'enquête publique

Présentation par le maître d'ouvrage, la Soreqa (Société de requalification de quartiers anciens), 29 boulevard de Bourdon, 75004 Paris, représenté par Vanessa GIRIBALDI, Responsable de secteur, Sous-direction de l'action foncière.

Réunion du 18 janvier 2017.

Présents : Vanessa Giribaldi, Responsable de secteur, Soreqa, Michel Lemasson, Commissaire enquêteur suppléant et Jacques Amory, Commissaire enquêteur.

Absent : La Préfecture.

Présentation du dossier de l'enquête dressé par la Soreqa, déposé en Mairie du 10^{ème} (distribué en séance) :

- Notice explicative.
- Parti d'aménagement.
- Plan de situation.
- Plan général des travaux.
- Estimations des dépenses.
- Plan périmétral.
- Plan parcellaire.

(Cf. annexe 2).

II.3.3. Visite du site

Présents :

François Lacoste, **Architecte de l'opération**, 2 rue Monge 5^{ème} (www.lacostethieulin.com), ADVISORING IMMOBILIER, Eveline El Kaid : **Syndic** (0679112625).

Hached : copropriétaire du 4^{ème}, C.S.

Conrad, indivision Conrad : 4^{ème}.

SCI Wuwan : 5^{ème}, C.S.

Chesnet Jacques : 6^{ème}, C.S.

Cyril Cusey 1^{er}, C.S.

Jacques Amory : **Commissaire enquêteur**.

En conclusion, les travaux concernant les parties privatives et collectives sont sur le point de se terminer.

Une remarque : les propriétaires ne sont pas hostiles à la visite de la Soreqa.

(Cf. annexe 3)

II.4. Les opérations après l'enquête

Réunion le 1^{er} mars 2017, au siège de la Soreqa de 16h à 17 h, (annexe 4) :

Présents :

Pascal Pincebourde, Sous-directeur, Sous-direction actions foncières, Soreqa

Vanessa Giribaldi, Responsable de secteur, Soreqa, et Jacques Amory, Commissaire enquêteur.

- Le déroulement de l'enquête.



- Compte rendu de la visite sur les lieux, du Commissaire enquêteur où il a rencontré des habitants avec une partie du conseil syndical, l'architecte qui suit les travaux et la directrice du syndic..
- Présentation de la conclusion du rapport.

II.5. Le déroulement de l'enquête

L'organisation de la mise en place à la mairie du 10^{ème} arrondissement a été assurée par Madame TONY du service des affaires générales, dans un climat convivial.

La participation a été de 15 observations dans le registre électronique et 9 personnes se sont déplacées.

(cf. procès verbal de synthèse des observations).

II.6. La composition du dossier soumis à l'enquête

Le dossier global se compose en fait de deux dossiers : le dossier de l'enquête parcellaire et le dossier de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Le dossier de l'enquête parcellaire est composé de deux pièces principales :

- Le plan parcellaire.
- L'état parcellaire.

Le dossier de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique est composé de 6 pièces :

- Le plan de situation.
- La notice explicative.
- Le plan périmétral.
- Plan général des travaux ou plan masse de l'état projeté.
- Le parti d'aménagement.
- L'estimation sommaire des dépenses.

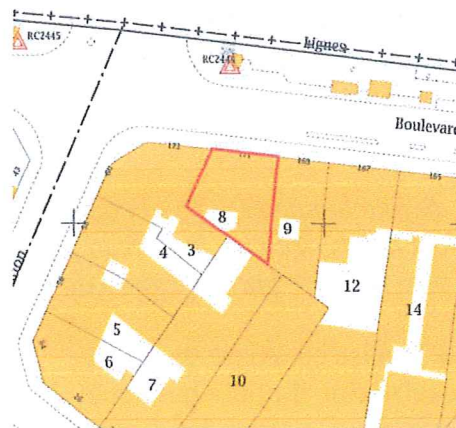
Ces deux dossiers comportaient en outre l'arrêté préfectoral et une copie de l'affiche.
(Pièces du dossier)

III. L'ANALYSE DU DOSSIER D'ENQUÊTE

III.1. Le dossier d'enquête

III.1.1 L'enquête parcellaire

Plan parcellaire :

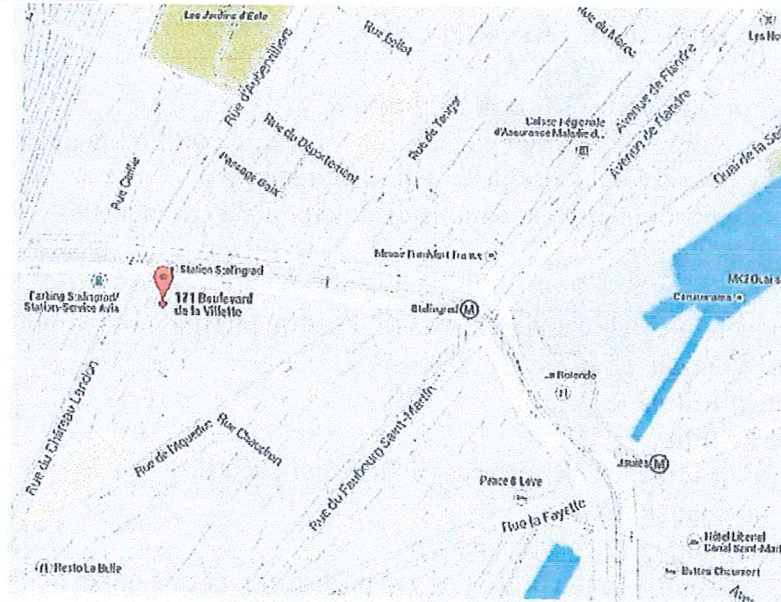


parcelle 171 boulevard de la Villette Paris 10^{ème}.

2 – Etat parcellaire :

Ce document de 17 pages a répertorié tous les propriétaires de la parcelle, tous ont été contactés par la Soreqa. (cf. réunion avec la Soreqa du 18 janvier 2017, annexe 2)
Le syndicat des copropriétaires est mentionné.

Le Commissaire enquêteur constate que ce dossier est complet

III.1.2. Enquête publique1 – Le plan de situation2 – Notice explicativeI - Le contexte de l'intervention :

Sur une seule parcelle cet immeuble est de 5 étages + combles et d'une surface habitable de 1045 m², avec deux commerces.

1 - Etat du bâti : « un bâti très dégradé et des logements de très petites tailles également dégradés, faisant l'objet d'arrêté de péril et d'insalubrité, pris en avril 2013 et juillet 2014. ».

Pour conclure :

« Ce bâtiment présente des insalubrités et des défauts structurels de caractère remédiable.
... Une réhabilitation de cet immeuble est envisageable pour la réalisation de logements sociaux aux normes de sécurité et répondant aux exigences PMR. ».

2 – Situation de la copropriété :

« Compte tenu de l'état du bâti, du fonctionnement de la copropriété, du montant des impayés et des difficultés à obtenir des logements décentes, la Soreqa propose l'acquisition publique du 171 boulevard de la Villette, il sera réalisée une opération de logements sociaux. ».

II - Les procédures nécessaires à la mise en œuvre du projet :

- Demande de la procédure de déclaration d'utilité publique.

Cette opération sera mise en œuvre dans le cadre des dispositions d'ordre général des articles L110-1, L112-1, L121-1 à 3 et L122-1 du code de l'expropriation.

III – Le projet d'aménagement :

Le projet s'inscrit dans le gabarit de l'existant, permettant de réaliser « environ » 17 logements sociaux avec mise aux normes. (Cf. voir pièce *Parti d'aménagement*, du dossier de l'enquête ci-dessous)

IV - CONCLUSION

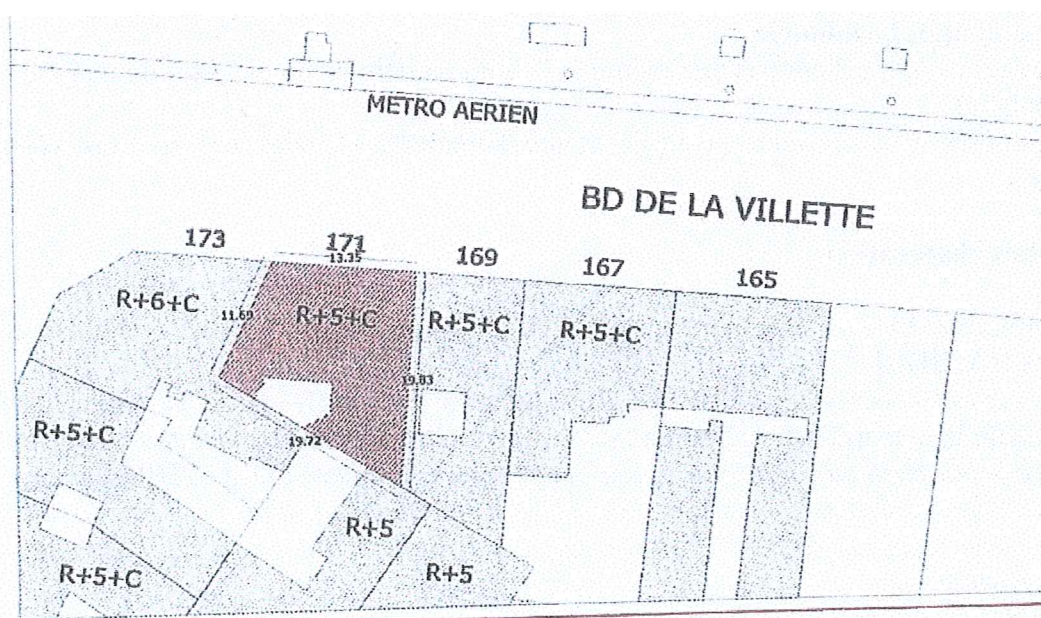
Compte tenu de la nature des travaux à entreprendre, seule une intervention lourde portant sur la totalité de l'immeuble, permettra de remédier à son état de dégradation avancée. Cette acquisition publique permettra de réaliser un programme de logements sociaux.

Il est proposé la mise en œuvre d'une procédure d'expropriation.

3- Plan périmétral :

Il s'agit de la parcelle entière du 171 boulevard de la Villette. (Cf. *plan de situation*).

4 - Plan général des travaux ou plan masse de l'état projeté:



5 – Parti d'aménagement :

L'ensemble totalise 1262 m² utiles répartis ainsi :

Sous sol : 15 caves.

RDC : 2 commerces, hall commun, locaux vélos et O.M. , 166 m² (SP).

R+1 au R+3 : 3 T3 et 3 T4, 462 m² (SP).

R+4 au R+5 : 6 T1 et 2 T2 , 301m² (SP).

R+6 : 2 T4 et 1 T5, 119 m² (SP).

Attique 120 m².

6 – Estimation sommaire des dépenses :

Estimation sommaire des dépenses foncières : 6 305 000 €

Estimation sommaire du coût de l'aménagement : 3 805 625€

Coût de l'opération 10 110 625€

Le Commissaire enquêteur considère le dossier complet

IV. L'ANALYSE DES OBSERVATIONS

IV.1. Le nombre des observations

Pour le registre concernant l'enquête parcellaire : aucune observation.

Les observations écrites et agrafées (ou rajoutées), dans le registre concernant la déclaration d'utilité publique ont été préalablement numérotées de 1 à 6.

Le registre électronique : 9 observations numérotées de 1 à 9.

A l'occasion des 3 permanences effectuées en Mairie, 9 personnes se sont présentées.

IV.2. L'analyse synthétique des observations

Concernant le registre de la DUP, (dossier de l'enquête).

Pour les synthèses ou résumés : nous avons cherché à conserver l'expression originale entre « », des auteurs afin de mieux appréhender les nuances des questions.

IV.3. La démarche adoptée

3 observations n'appellent pas de réponse (n°2,3 du registre du dossier et 8 du registre électronique).

Pour les observations restantes, celles-ci étant très homogènes, elles recevront **une réponse globale**.

IV. 4. Les observations

1 - Madame ZHANG, Monsieur J. CHESNET, Monsieur SAVIGNAT et Monsieur Aghilas HACHED.

Cette observation écrite par J CHESNET et signée par les 3 autres personnes, signale ne pas comprendre la démarche de la Soreqa : « *la copropriété, depuis 2014 a voté les travaux pour remettre le bâtiment en conformité...* », et ajoute que l'architecte DPLG THIEULIN « *a mis en œuvre tous les travaux nécessaires à la levée de péril et d'insalubrité ... ces travaux seront achevés pour le 26 janvier 2017 ... je constate que le rapport remis ne fait pas du tout mention de ces travaux...* ».

Une réunion avec le Conseil Syndical sera proposée prochainement au Commissaire enquêteur.

2 - Monsieur Mohamed ELKAROUI.

« *Je suis renseigné...* ».

3 - Sylvain SEBAS.

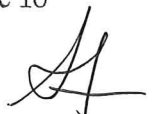
« *Je suis venu consulter le dossier.* »

4 - ADVISORING IMMOBLIER. 277, rue du faubourg Saint Antoine Paris 11, Syndic actuel du 171 boulevard de la Villette.

Soit un extrait du rapport, (le rapport complet est en pièce jointe) :

« *Il y a quelques années, à la suite d'anomalies de gestion commises par l'un de ses anciens syndics, la copropriété a rencontré des difficultés de financement qui l'ont contrainte à différer la réalisation de certains travaux d'entretien et de rénovation de l'immeuble.*

C'est dans ce contexte que l'immeuble a fait l'objet d'un arrêté de péril et d'un arrêté d'insalubrité remédiable, respectivement en date des 29 avril 2013 et 2 juillet 2014.



À la faveur d'un renouvellement progressif d'une partie des copropriétaires, et grâce à une collaboration améliorée entre les copropriétaires, à la désignation d'un nouveau syndic efficace, d'un nouveau conseil syndical très impliqué, travaillant chacun en étroite collaboration, les finances de la copropriété ont été normalisées, notamment grâce à un recouvrement très suivi des charges de la copropriété (**production n°1**).

Cette normalisation des finances de la copropriété a permis d'envisager la réalisation des travaux de rénovation de l'immeuble conformément aux injonctions administratives objet des arrêtés susvisés de 2013 et 2014.

Ainsi, courant 2014, la copropriété a missionné un cabinet réputé en architecture du patrimoine, le cabinet LACOSTE et THIEULIN, architectes du patrimoine à PARIS 5^{ème} (<http://www.Jacostethieulin.com>], afin de réaliser les études préalables puis d'assurer le suivi de la réalisation des travaux de rénovation conformes aux injonctions administratives de 2013 et 2014.

Lors d'une assemblée générale extraordinaire en date du 30 juin 2015, les travaux nécessaires à la rénovation de l'immeuble et à la levée des arrêtés de péril et d'insalubrité réparable ont été votés par les copropriétaires, selon devis pour un montant total de 967.842,24 euros après budget complémentaire voté (**production n°2 et 5**).

Il n'est pas inutile de constater que la SOREQA a été régulièrement informée de l'état d'avancement du processus de rénovation de l'immeuble, et notamment lors de l'Assemblée Générale susvisée du 30 juin 2015 au cours de laquelle la SOREQA était représentée, à sa demande (**production n°2**).

Après une étude exhaustive des éléments structurels de l'immeuble réalisée en juillet 2015 par le cabinet d'architecture LACOSTE et THIEULIN, puis confirmation en assemblée générale ordinaire du 14 décembre 2015, du vote des travaux, ces derniers ont commencé en février 2016.

Sont concernés la totalité des travaux objets de l'arrêté de péril et de l'arrêté d'insalubrité réparable, respectivement en date des 29 avril 2013 et 2 juillet 2014.

A ce jour, ces travaux sont, en majeure partie, terminés (**productions n°3 et 4**).

Les travaux concernant l'arrêté de péril du 29 avril 2013 ont quant à eux, non seulement déjà été réceptionnés mais ont même fait l'objet d'une demande de levée définitive par courrier adressé à la Préfecture de Police le 7 février 2017 (façade rue rénovée, façade cour reconstruite, réseaux humides et VMC remplacées, etc.) (**production n°4**).

Après les dernières réceptions concernant la finalisation des derniers travaux objet de l'arrêté d'insalubrité, prévues pour la fin de ce mois de février ou au plus tard courant mars 2017, une demande similaire de levée définitive de l'arrêté d'insalubrité sera également adressée à la Préfecture.

Dans le contexte actuel rappelé ci-dessus, les conditions nécessaires à une déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement envisagé par la SOREQA n'apparaissent pas réunies pour les raisons suivantes.

1/ L'immeuble objet du projet d'aménagement envisagé par la SOREQA n'est pas dans état dégradé ou indigne.

En premier lieu, il apparaît que le contexte exposé par Sa SOREQA dans la notice explicative du projet soumis à l'enquête ne correspond aucunement à l'état actuel l'immeuble.

Concernant l'état du bâtiment (paragraphe B de la notice explicative), et contrairement à ce qu'indique la SOREQA, la copropriété ne présente aucunement un bâti et des logements très dégradés.

Au contraire, ainsi qu'il a été précédemment exposé, l'immeuble a récemment bénéficié d'importants travaux de rénovation ayant eu pour objet de faire cesser tout état de péril et d'insalubrité, le tout pour un montant très important à hauteur de 967.842,24 euros environ (**production n°2 et 5**).



Le cabinet LACOSTE et THIEUUN, architectes du patrimoine à PARIS 5^{ème} a dressé le 7 février 2017 une notice technique faisant le point sur les travaux réalisés dans l'immeuble (production n°3).

La levée des arrêtés préfectoraux de péril et d'insalubrité est en cours (production n°4).

Le bon état actuel de l'immeuble du 171 boulevard de la Villette n'est dès lors plus compatible avec l'opération de réhabilitation et d'aménagement envisagée par la SOREQA qui était fondée sur un ensemble immobilier présumé en état dégradé.

Une intervention de la SOREQA dans un tel contexte apparaîtrait en outre contraire à l'objet même de cette société qui est limité à la réalisation des opérations d'aménagement en lien avec l'aménagement et la requalification de l'habitat dégradé caractéristiques qui ne sauraient correspondre à celles de l'immeuble du 171 boulevard de la Villette.

2/ La situation financière de la copropriété n'est pas dégradée

Dans la notice explicative, la SOREQA croit pouvoir prétendre que son intervention et le projet d'aménagement objet de la présente enquête seraient justifiés au regard du montant des impayés et des difficultés rencontrées par la copropriété du 171 boulevard de la VILLETTE.

Or, il n'en est rien.

En effet, le renouvellement progressif d'une partie des copropriétaires, et la désignation d'un nouveau syndic efficace, la société ADVISORING IMMOBILIER, ainsi que d'un nouveau conseil syndical très impliqué, ont permis une amélioration très satisfaisante des finances de la copropriété.

La situation est à ce jour parfaitement saine (production n°1) et les créances de charges de copropriété ont été recouvrées, ce qui a permis un autofinancement total, sans aucune subvention extérieure, du coût de la rénovation de l'immeuble (conformément aux injonctions administratives objet des arrêtés susvisés de 2013 et 2014) pour un coût total de 967.842,24 euros (productions n°2 et 5), 3/ L'estimation sommaire du coût de l'opération est largement minorée et le coût réel prévisible n'est pas compatible avec une utilité publique de l'opération envisagée.

La SOREQA estime le coût sommaire de l'opération, à la somme de 10.110.625 euros (cf. estimation sommaire des dépenses).

Cette estimation correspond à l'opération objet de la présente enquête, qui consiste au final, à transformer en logements sociaux un immeuble d'une superficie de 1045 m² utile selon les estimations de la SOREQA (1 - A. de la notice explicative).

A supposer même que le coût de l'opération projetée par la SOREQA puisse être considéré comme sincère - ce qui n'est pas le cas ainsi qu'il sera ci-après démontré- le coût unitaire de l'opération s'élèverait, dans une telle hypothèse, à une valeur unitaire de près de 10.000 euros/m² de logement social, ce qui apparaîtrait déjà excessifs et non compatible avec l'utilité publique du projet

le relogement dans le parc social des 32 adultes et 5 enfants qui occuperaient actuellement l'immeuble (en l'état des informations données par la direction du logement et de l'habitat de la Ville de Paris citée par la SOREQA - page 5 de la notice explicative) ;

- la démolition de la totalité des aménagements neufs et rénovations qui viennent d'être réalisés dans l'immeuble pour un montant de travaux total de près de 1.000.000,000 euros.

A l'examen de ce qui précède, l'atteinte aux droits de propriété et d'occupation des propriétaires et occupants actuels apparaît disproportionnée au regard des avantages limités attendus de l'opération envisagée, étant au surplus observé que la Ville de Paris est actuellement en excédent de logements sociaux et en avance de plus de 6 ans sur les objectifs

fixés par la Loi en la matière (<http://www.leparisien.fr/paris-75/paris-75005/deia-bon-eleve-paris-vise-30-de-logements-sociaux-en-2030-26-04-2015-4726491.php>). »

5 – Monsieur Stéphane HAROUARD.

La notice explicative ne semble pas actualisée, pourtant datée du 16 décembre 2016.
« *Cet immeuble a été entièrement rénové à grand frais. Aujourd'hui je ne comprends pas cette volonté de nous exproprier.* »

6 – Madame Nabile CHEMET. Présidente du Conseil Syndical.

Rappelle « *...que le support, sur lequel se fonde la Soreqa pour solliciter la DUP et donc l'expropriation, a été fait fin décembre 2016, date à laquelle de nombreux travaux ont été réalisés...sans l'obtention d'aides pour les travaux...* ».

Le registre électronique : observations numérotée de 1 à 9.

1 – Monsieur BOUHER, 58 b rue des Fraisiers, 93420 Villepinte, informaticien.

Déception : « *...le tort d'avoir rêvé obtenir une subvention...des différents organismes qui nous ont été présentés...* », et affirme que les copropriétaires on su se mobiliser pour réunir les fonds, (environ 1 million d'euros) pour réaliser les travaux sous la responsabilité d'un architecte de Renom.
S'indigne, que les travaux étant terminés, une procédure d'expropriation soit maintenue pour l'immeuble.

2 – Monsieur Pierre BAUSSARON, 5 place Léon Blum 75011 Paris, producteur.

Rappel les difficultés passées et les dégradations de l'immeuble.
Aujourd'hui, « *la copropriété s'est alors mobilisée et à ce jour les appels de fonds sont respectés...permettant la réalisation des travaux nécessaires ...* » pour lever les arrêtés de péril et d'insalubrité, et les travaux sont en voie d'achèvement.

3 – Monsieur David BOUKHOBZA, 20bis avenue Henri Prost, 95200 Sarcelles, dirigeant de société.

Malgré les difficultés antérieures, « *...les copropriétaires ont été remarquables par leur volonté de sauver leur patrimoine. Chacun a pu trouver les ressources pour s'acquitter des appels des travaux...* »
« *et la Soreqa feint de ne pas traiter toutes ces données...* »

4 - Monsieur Arien CONRAD, 171 boulevard de la Villette, 75010 Paris

Habitant de longue date de cet immeuble.

« *...Nous avons fait confiance aux organismes mandatés par la mairie qui prétendaient nous aider et nous financer jusqu'à 70% du coût des travaux de rénovation...* »

L'estimation des travaux par la Soreqa était d'un montant de 3 millions et un architecte choisi par les copropriétaires s'est engagé pour un montant de l'ordre d'un million.

Les travaux ont donc été engagés.

5 – Madame Fabienne SAVIGNAT, 171 boulevard de la Villette, 75010 Paris.

Considère que la notice explicative ne reflète pas l'état du bâtiment et de la copropriété.



Les travaux ont été décidés, votés, payés et réalisés.

Le syndic lors de la dernière AG a confirmé la situation financière saine de la copropriété qui a permis la réalisation des travaux .

En conclusion : *« je ne trouve pas mathématiquement logique d'exproprier et reloger 25 occupants d'un immeuble réhabilité, sans subventions ni aide de l'état, pour créer seulement 17 logements sociaux. »*.

6 – Monsieur Sylvain LEBAG (SCI LA ROTONDE), 126 rue du Temple, 75003 Paris, ingénieur, informaticien.

La promesse de subventions du PACT de Paris en fait non recevable *« donne une position ambiguë à la Soreqa »* .

Rappelle que les copropriétaires ont déployés beaucoup d'énergie et aujourd'hui *« le projet de restructuration et d'assainissement est abouti. »*

7 –Madame Anne LEMANISSIER, SCI DE LA BERGERIE, 21 rue de la Bergerie, 14740

Bretteville l'Orgueilleuse, commerciale.

Souligne que les copropriétaires se sont mobilisés solidairement afin de sortir des difficultés ayant entraîné un arrêté de péril.

Se plaint de fausses promesses quant à de possibles subventions de la ville et de mauvais conseils du PACT, qui aurait aggravé la situation par l'attente des travaux.

Aujourd'hui *« les travaux sont réalisés quasiment en totalité. »*

Pense que la Soreqa ne tient pas compte de ces évolutions, ce qui entraine une mauvaise décision.

8 – Monsieur Cyril CUSEY, 4 rue de Schomberg, 75004 Paris, informaticien, membre du Conseil Syndical.

Rappelle un courrier déposé à la mairie : cf. observation n°4 du registre concernant la DUP.

9 – Monsieur HACHED, 171 boulevard de la villette, 75010 Paris, retraité.

« A bientôt l'âge de 85 ans, je suis surpris et profondément attristé que la mairie de Paris veuille m'exproprier ce bien. Les travaux sont effectués, les charges payés... ».

IV.5. Réponse de la Soreqa

Comme suite à la réunion du 1^{er} mars 2017 au siège de la Soreqa (cf. annexe 4) :

Réponse donnée oralement par Pascal Pincebourde, Sous-directeur, Sous-direction actions foncières, Soreqa :

La Soreqa prend acte de l'évolution rapide de la situation, non anticipée à l'époque.

Les copropriétaires, suite à cette demande d'expropriation, ont réagi rapidement pour résoudre leurs difficultés.

Le but recherché étant la remise en état des logements et du bâtiment, aujourd'hui l'intervention de la Soreqa, ne lui semble plus nécessaire.

IV.6. Réponse du Commissaire enquêteur :

Toutes les observations, (sauf les observations n°2, 3 et 8), s'opposent fermement à l'expropriation et remettent en question l'actualité du dossier présenté à l'enquête.

Elles signalent toutes que les travaux de sécurité et de confort sont sur le point d'être terminés et que les finances de la copropriété sont saines.

Après une visite sur le terrain (*annexe 3*), une réunion avec l'architecte qui a suivi les travaux et le syndic de la copropriété (*observation 4 du registre*) :

Le Commissaire enquêteur, d'une part prend acte de la décision des copropriétaires et d'autre part confirme l'état terminal des travaux : effectivement le dossier présenté à l'enquête ne tient pas compte de cette importante évolution de plusieurs mois.

On peut penser que l'annonce de la décision prise par la Soreqa d'exproprier l'immeuble a grandement stimulé les copropriétaires pour redresser la situation.



ANNEXES AU RAPPORT

Annexe 1 :

Comptes rendus des permanences

1. Compte rendu de la permanence du 23 janvier à la mairie de 10^{ème} (9 h à 12 h).

Arrivé à 9 heures à la mairie, j'ai eu quelques difficultés à trouver la salle : permanence non signalée à l'accueil. Aux affaires générales j'ai retrouvé l'interlocutrice pour la Mairie, Madame Toni (0153721150).

- Dès 9 h : visite de 4 personnes qui se disent membres du conseil syndical : voir l'observation n°1 dans le registre.
- Proposition d'organiser une visite sur les lieux avec le syndic actuel pour la semaine prochaine.
- Deux visites suivantes : recherche de renseignements concernant la procédure : observation 2 et 3 du registre.

2. Compte rendu de la permanence du 2 février à la mairie de 10^{ème} (16 h 30 à 19 h 30)

Les deux dossiers sont complets avec les deux registres.

Aucune personne concernant l'enquête ne s'est présentée.

Le suppléant M. Lemasson était présent.

Visite de JP Blais, Commissaire enquêteur, menant une enquête similaire dans le 19ème.

En fait le personnel d'accueil ignorait cette permanence, d'où des difficultés pour trouver la salle de la permanence...

3. Compte rendu de la permanence du 10 février à la mairie de 10^{ème} (14 h à 17 h).

3 personnes se sont présentées :

La première concernant l'enquête parcellaire : des renseignements pour remplir le formulaire envoyé à que chaque copropriétaire par la Soreqa. N'a pas laissé d'observation.

La deuxième : observation n°5. Oralement s'est inquiétée du coût de l'opération : 1205 m² pour un montant de 10 110 635 € soit 8390 € / m², pour du logement social.

La troisième personne, Présidente du conseil syndical : Observation n°6.

A la fin de la permanence, clôture de l'enquête, les registres ont été signés par le représentant du Maire et confiés avec le dossier complet au Commissaire enquêteur.



Annexe 2 :**Compte rendu de la réunion du 18 janvier 2017, au siège de la Soreqa.de
10h à 11 h 30.**

Présents : Vanessa Giribaldi, responsable de secteur, Soreqa.

Michel Lemasson, Commissaire enquêteur suppléant et Jacques Amory, Commissaire enquêteur.

Absent : La Préfecture.

Présentation du dossier de l'enquête dressé par la Soreqa déposé en Mairie du 10^{ème} (distribué en séance) :

- Notice explicative.
- Parti d'aménagement.
- Plan de situation.
- Plan général des travaux.
- Estimations des dépenses.
- Plan périmétral.
- Plan parcellaire.
- Etat parcellaire.
-

Renseignements complémentaires :

- Le syndicat de l'immeuble : Cabinet Advisoring Immobilier, tél. 043403958.
- Une fiche de la « réunion à risque » du 4 11 16.
- Fiche d'opération / étude de faisabilité, du 12 avril 2016 : 17 logements sociaux et 2 commerces.

Informations concernant les propriétaires :

Il a été rappelé que le Commissaire enquêteur n'avait pas à sa charge la recherche cadastrale des propriétaires, cela est de la compétence de la Soreqa, de même pour les informations auprès des propriétaires et occupants.

Une visite sur place sera organisée par la Soreqa très prochainement.

Annexe 3 :**Réunion sur les lieux, le 8 février 2017 : 171 boulevard de la Villette de 9 h à
10 h**

Présents :

François Lacoste, **Architecte de l'opération**, 2 rue Monge 5^{ème} (www.lacostethieulin.com),
ADVISORING IMMOBILIER, Eveline El Kaid : **Syndic** (0679112625).

Hached : copropriétaire du 4^{ème}, C.S.

Conrad, indivision Conrad : 4^{ème}



SCI Wuwan : 5^{ème}, C.S.
Chesnet Jacques : 6^{ème}, C.S.
Cyril Cusey 1^{er}, C.S.
Jacques Amory : **Commissaire enquêteur.**

Suite à la demande :

« Je fais suite à notre rencontre dans le cadre de l'enquête d'utilité publique concernant le 171 bd de la Villette 75 010 Paris. Nous nous sommes vus à la mairie du 10eme Arrondissement le 23/01/2017 à 9 h.

Lors de notre rencontre nous avons été étonnés que votre dossier ne fasse pas mention des travaux en cours au sein de la copropriété afin de lever l'avis de péril et d'insalubrité.

Aussi comme nous en avons discuté, l'ensemble des copropriétaires et le conseil syndical seront heureux de vous accueillir pour visiter notre immeuble afin de constater les travaux réalisés et en cours le 8/02/2017 à 9 h. L'architecte en charge des travaux sera présent. »

Et suite à un mail de la Soreqa : *« Compte tenu de nos relations avec les propriétaires, avoir accès à cet immeuble m'est difficile. Aussi, si la demande de visite est faite par vous en qualité de commissaire enquêteur nous aurons peut être plus de chance ».*

Je me suis rendu sur les lieux :

Avant la visite de l'immeuble, l'architecte m'a donné le CCTP (daté du 3 mars 2015) de la rénovation en cours et, en mentionnant que la levée de l'arrêté de péril a été demandée à la Préfecture par envoi recommandé du 7 février 2017.

J'ai donc visité les lieux et constaté particulièrement des points mentionnés dans l'arrêté de péril :

- Ravalement rue.
- Rénovation façade cour, charpente et consolidation pans de bois.
- Etanchéité.
- Couverture
- Menuiserie.
- Escalier.
- Rénovation des structures de plancher, gros œuvre, plomberie, sanitaires, peintures.
- Création d'une VMC.
- ...

J'ai pu constater que tous les travaux étaient très avancés, sous la surveillance **de l'architecte ayant « pignon sue rue »**.

Remarque : je n'ai aucune raison de douter du professionnalisme de l'architecte DPLG et à contrario, je n'ai pas compétence pour l'arrêté de péril qui est du ressort de la Préfecture.

En ce qui concerne le financement des travaux : pour un montant de l'ordre d'un million d'euros, (ce qui m'a été dit, mais confirmé par le syndic pour une somme de 1 382 441,34€) : Le syndic affirme que **l'appel de fonds pour ces travaux n'a pas eu de défaillance** et que tous les ordres de services aux entreprises ont été signés (ce que j'ai pu constater) :

- les ordres de service des entreprises REOLIAN, SPB et ETCI pour le 171, bd de la Villette 75010 PARIS.



- les ordres de service des entreprises MERCIER et DOMTEC pour le 171, bd de la Villette 75010 PARIS.
- les ordres de service des entreprises SCMIE et STYLE & CONCEPT pour le 171, bd de la Villette 75010 PARIS.
- les ordres de service de l'entreprise LES CHARPENTIERES DE PARIS pour le 171, bd de la Villette 75010 PARIS.
- les ordres de service de l'entreprise LES CHARPENTIERES DE PARIS pour le 171, bd de la Villette 75010 PARIS.
- les ordres de service de l'entreprise REOLIAN pour le 171, bd de la Villette 75010 PARIS.
- les ordres de service de l'entreprise MBCP pour le 171, bd de la Villette 75010 PARIS.
- les ordres de service de l'entreprise HERVE pour le 171, bd de la Villette 75010 PARIS.
- Chiffres donnés par le syndic (9 02 17) :
 - 315382,39 -
 - 267217,09
 - 650519,08
 - 3000
 - 18322,78
 - 3000
 - 10000
 - 115000
 - 1382441,34

En conclusion, les travaux concernant les parties privatives et collectives sont sur le point de se terminer.

J'ai constaté que les documents dans le dossier de l'enquête, pourtant datés de décembre 2016, n'étaient pas d'actualité, les travaux étant commencés depuis un an environ.

Une remarque : les propriétaires ne sont pas hostiles à la visite de la Soreqa.

Annexe 4

Compte rendu de la réunion du 1^{er} mars 2017, au siège de la Soreqa de 16h à 17 h.

Présents :

Pascal Pincebourde, Sous-directeur, Sous-direction actions foncières, Soreqa

Vanessa Giribaldi, Responsable de secteur, Soreqa.

Jacques Amory, Commissaire enquêteur.

Le Commissaire enquêteur présente et commente :

- Le déroulement de l'enquête.
- Rappelle sa visite sur les lieux où il a rencontré des habitants avec une partie du conseil syndical, l'architecte qui suit les travaux et la directrice du syndic : les travaux de remise en état du bâtiment, sont sur le point de se terminer.
- Le rapport : le Commissaire enquêteur considère que les deux arguments forts, le bâtiment très dégradé qui demande des travaux conséquents que ne pourraient assurer les copropriétaires et la copropriété en difficulté financière, ne sont pas fondés.



En conséquence il émettra un avis défavorable.

La Soreqa prend acte de l'évolution rapide de la situation, non anticipée à l'époque.
Les copropriétaires, suite à cette demande d'expropriation, ont réagi rapidement pour résoudre leurs difficultés.

Le but recherché étant la remise en état des logements et du bâtiment, aujourd'hui l'intervention de la Soreqa, ne lui semble plus nécessaire.



ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
ET ENQUETE PARCELLAIRE EN VUE DU PROJET D'AMENAGEMENT
PORTANT SUR L'IMMEUBLE
171 BOULEVARD DE LA VILLETTE A PARIS 10^{EME} ARRONDISSEMENT

DEUXIEME PARTIE
AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR



I. RAPPEL SUCCINT DE L'OBJET DE L'ENQUETE, SON DEROULEMENT ET SON CONTEXTE

I.1. Objet de l'enquête (*résumé du paragraphe I de la première partie*)

L'immeuble est situé au 171 boulevard de la Villette à Paris 10^{ème}, à la limite nord est de l'arrondissement, à proximité de la place de Stalingrad.

Cet immeuble, copropriété de 25 membres, intégré dans l'Observatoire de prévention de la dégradation du bâti, fait l'objet d'un arrêté de péril pris le 29 avril 2013 et juillet 2014.

A l'époque, l'état général de l'immeuble, l'ampleur des travaux à réaliser, et l'état présumé des impayés ont conduit à orienter le traitement vers une intervention coercitive.

La procédure d'expropriation a été décidée suite au Conseil de Paris du 6 mars 2015.

I.2. Objectif de l'enquête

L'objectif est donc l'appropriation de l'ensemble d'un immeuble dégradé, par la Soréqa pour réaliser, à la place, 17 logements sociaux et 2 commerces.

I.3. Le dossier soumis à l'enquête (*paragraphe III de la première partie*)

Les pièces composant le dossier d'enquête permettent une connaissance suffisante des raisons de cette procédure.

La notice explicative est la pièce principale du dossier.

I.4. Le déroulement de l'enquête

- Les modalités d'organisation ainsi que les permanences (*annexes*), sont décrites dans le paragraphe II de la première partie :

- La désignation du Commissaire enquêteur (II.1.1).

- L'arrêté d'organisation de l'enquête.

- Les 3 permanences : 9 personnes se sont présentées.

- Les formalités de publicité :

La publicité dans les journaux.

L'affichage.

L'enquête s'est déroulée normalement

I.5. Les observations inscrites aux registres

Pour le registre concernant l'enquête parcellaire : aucune observation.

Les observations écrites et agrafées (ou rajoutées), dans le registre concernant la déclaration d'utilité publique ont été préalablement numérotées de 1 à 6.

Le registre électronique : 9 observations numérotées de 1 à 9.



I.6. Réponse aux observations (Cf. rapport d'enquête IV 5 et 6)

IV.5. Réponse de la Soreqa

La Soreqa prend acte de l'évolution rapide de la situation, non anticipée à l'époque. Les copropriétaires, suite à cette demande d'expropriation, ont réagi rapidement pour résoudre leurs difficultés.

Le but recherché étant la remise en état des logements et du bâtiment, aujourd'hui l'intervention de la Soreqa, ne lui semble plus nécessaire.

IV.6. Réponse du Commissaire enquêteur :

Toutes les observations, (sauf les observations n°2, 3 et 8), s'opposent fermement à l'expropriation et remettent en question l'actualité du dossier présenté à l'enquête. Elles signalent toutes que les travaux de sécurité et de confort sont sur le point d'être terminés et que les finances de la copropriété sont saines.

Après une visite sur le terrain (*annexe 3*), une réunion avec l'architecte qui a suivi les travaux et le syndic de la copropriété (*observation 4 du registre*) :

Le Commissaire enquêteur, d'une part prend acte de la décision des copropriétaires et d'autre part confirme l'état terminal des travaux : effectivement le dossier présenté à l'enquête ne tient pas compte de cette importante évolution de plusieurs mois.

On peut penser que l'annonce de la décision prise par la Soreqa d'exproprier l'immeuble a grandement stimulé les copropriétaires pour redresser la situation.

II. L'AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

II.1. Le contexte

Deux enquêtes conjointes : une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et une enquête parcellaire relatives au projet d'aménagement de la société Soreqa portant sur l'immeuble sis 171 boulevard de la Villette Paris 10^{ème}.

II.2. L'argumentaire

II.2.1. L'intérêt public

La construction de logements sociaux est d'intérêt public.

Le PLU n'a pas mis de réserve sur cette parcelle pour logements sociaux mais signale le déficit de logements sociaux dans cette zone.

II.2. Réponse aux observations

Toutes les observations (sauf les observations n°2, 3 et 8), s'opposent fermement à l'expropriation et remettent en question l'actualité du dossier présenté à l'enquête.

Elles signalent toutes que les travaux de sécurité et de confort sont sur le point d'être terminés et que les finances de la copropriété sont saines.

Suite à une visite sur le site, le Commissaire enquêteur confirme ces faits.

Deux arguments majeurs sont avancés par la Soreqa dans le dossier présenté à l'enquête :

- Le sauvetage d'un bâtiment d'habitation fortement dégradé qui nécessitent une restructuration lourde ne pouvant être assurée par les copropriétaires.
- Une copropriété en difficulté par le montant des impayés.

Le sauvetage de l'immeuble :

Les travaux de réhabilitation, dans sa phase terminale, ont été menés sous la conduite d'un architecte DPLG, l'Agence François LACOSTE - Wandrille THIEULIN, agence ayant « pignon sur rue ».

Lors de la visite de l'immeuble par le Commissaire enquêteur, l'architecte lui a remis le CCTP des travaux (*pièce jointe au dossier*).

Le Commissaire enquêteur n'a aucune raison de douter de la validité des travaux dirigé par un architecte qui engage sa responsabilité professionnelle.

Le Commissaire enquêteur considère que cet argument avancé dans le dossier d'enquête n'est pas fondé.

La copropriété en difficulté :

L'observation n° 4 du registre, un rapport complet du nouveau syndic de la copropriété, ADVISORING IMMOBILIER, affirme clairement : « *l'état financier de la copropriété du 171 bd de la Villette est sain à ce jour...* ».

Comme précédemment, le Commissaire enquêteur ne peut mettre en doute ce syndic qui engage sa responsabilité professionnelle.

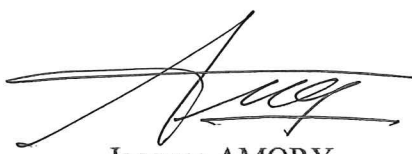
Le Commissaire enquêteur considère que ce deuxième argument n'est pas fondé.

De ces arguments découle la conclusion :

III. Conclusion

Le Commissaire enquêteur donne un avis défavorable à la déclaration d'utilité publique.

Paris le 7. mars 2017



Jacques AMORY
Commissaire enquêteur



