

PREFECTURE DE PARIS

VILLE DE PARIS

**PROJET DE RESORPTION DE L'HABITAT
INDIGNE ET DE CREATION DE LOGEMENTS
SOCIAUX**

15 RUE DESARGUES, PARIS 11e

**Enquêtes publiques conjointes portant sur:
la déclaration d'utilité publique
et l'enquête parcellaire**

RAPPORT D'ENQUÊTES

Paris, le 15 septembre 2026

Marie-Claire EUSTACHE, commissaire enquêtrice

Le rapport d'enquêtes conjointes comprend 3 documents :

DOCUMENT 1 : RAPPORT

ANALYSE ET RESUME DES ENQUETES CONJOINTES

CHAPITRE 1 GENERALITES

CHAPITRE 2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DES ENQUETES CONJOINTES

CHAPITRE 3 ANALYSE DES OBSERVATIONS

CHAPITRE 4 ANNEXES

DOCUMENT 2 : CONCLUSIONS ET AVIS

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS

**CONCLUSIONS ET AVIS ENQUETE DUP
CONCLUSIONS ET AVIS ENQUETE PARCELLAIRE**

DOCUMENT 3 : PIECES JOINTES

Paris, le 15 septembre 2026

DOCUMENT 1**TABLE DES MATIERES**

CHAPITRE 1.....	9
GENERALITES	9
PREAMBULE	11
OBJET DES ENQUETES CONJOINTES.....	13
CADRE JURIDIQUE DES ENQUETES CONJOINTES	13
<i>Les textes applicables</i>	<i>13</i>
Une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.....	13
Une enquête parcellaire.....	14
Un projet soumis à enquête publique.....	14
DESCRIPTION SOMMAIRE DU PROJET	15
<i>Présentation de l'opération</i>	<i>15</i>
Objet et cadre général de l'opération	15
La copropriété du 15 rue Desargues et son état général.....	16
Les travaux de réhabilitation de la copropriété	17
Une stratégie d'intervention combinant accompagnement et maîtrise foncière	18
Les biens restant à maîtriser	18
Les procédures d'expropriation envisagées	19
Occupation et relogement	19
Le programme de restructuration et de création de logements sociaux	19
Le rôle d'AXIMO et la cession future des biens.....	22
Le calendrier prévisionnel.....	23
L'économie générale de l'opération.....	23
Enquête parcellaire.....	23
COMPOSITION DU DOSSIER PRESENTE POUR LES ENQUETES PUBLIQUES CONJOINTES.....	26
<i>Les pièces des dossiers d'enquêtes publiques conjointes</i>	<i>26</i>
<i>Remarques générales sur le contenu et la forme du dossier</i>	<i>27</i>
<i>Sur le fond des dossiers.....</i>	<i>27</i>
CHAPITRE 2	29
ORGANISATION ET DEROULEMENT DES ENQUETES CONJOINTES.....	29
DESIGNATION DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE	31
ORGANISATION ET DEROULEMENT DES ENQUÊTES CONJOINTES.....	31
<i>Réunions de travail</i>	<i>31</i>
<i>Visites des lieux.....</i>	<i>31</i>
<i>Arrêté Préfectoral.....</i>	<i>31</i>
<i>Durée des enquêtes conjointes.....</i>	<i>31</i>
<i>Réception du public.....</i>	<i>31</i>

<i>Permanences de la commissaire enquêtrice</i>	32
<i>Participation du public par voie dématérialisée</i>	32
PUBLICITE DES ENQUETES CONJOINTES	32
<i>Mesures de publicité officielle légale</i>	32
<i>Parutions légales dans les journaux</i>	33
DEROULEMENT DES ENQUETES CONJOINTES	34
<i>Registres d'enquête</i>	34
<i>Clôture des enquêtes conjointes</i>	34
<i>Observations du public inscrites sur l'ensemble des registres d'enquête, courriers et courriels reçus</i>	34
<i>Synthèse de fin d'enquête</i>	34
<i>Mémoire en réponse de la SOREQA</i>	35
<i>Dépassement du délai de remise du rapport d'enquête publique</i>	35
<i>Conclusions du déroulement des enquêtes conjointes</i>	35
CHAPITRE 3	37
ANALYSE DES OBSERVATIONS	37
OBSERVATIONS RECUEILLIES PENDANT LES ENQUÊTES CONJOINTES	38
<i>Synthèse de fin d'enquête et mémoire en réponse de la SOREQA</i>	38
<i>Observations orales</i>	38
<i>Observations écrites</i>	38
<i>Bilan global</i>	38
EXAMEN DES OBSERVATIONS	39
<i>Remarque liminaire</i>	39
<i>Thèmes développés</i>	39
EXAMEN DES OBSERVATIONS ENQUÊTE PREALABLE A LA DUP	41
<i>Thème 1 : Le programme d'intervention</i>	41
• <i>La stratégie générale d'intervention</i>	41
• <i>Diagnostic ayant fondé la stratégie d'intervention</i>	46
• <i>Définition du périmètre d'appropriation publique</i>	48
• <i>Projet de regroupement des logements</i>	52
• <i>Nécessité des acquisitions projetées</i>	54
• <i>Cas particulier du lot 29</i>	57
• <i>Pérennité de l'opération</i> :	60
<i>Thème 2 : Les impacts permanents du projet</i>	64
• <i>Bilan économique de l'opération et pertinence de la stratégie foncière</i>	64
• <i>Effets attendus sur la copropriété</i>	70
• <i>État du bâti et qualité des travaux réalisés</i>	71
• <i>Qualité des logements créés</i>	75
• <i>Occupation des logements</i>	79
• <i>Incidences sur les propriétaires concernés</i>	80
<i>Thème 3 : Les impacts temporaires liés aux travaux</i>	87
• <i>Organisation générale du chantier</i>	87
• <i>Conditions de sécurité</i>	88
• <i>Nuisances</i>	90
EXAMEN DES OBSERVATIONS : ENQUÊTE PARCELLAIRE	94
• <i>Situation des biens et des propriétaires</i>	94
• <i>Occupation des biens</i>	97
• <i>Indemnisation des propriétaires</i>	99
• <i>Conséquences fiscales de l'expropriation</i>	101
• <i>Situation financière des lots expropriés et articulation avec la procédure d'expropriation</i>	103
CHAPITRE 4	109
ANNEXES	109
ANNEXES	111

DEPOUILLEMENT DES OBSERVATIONS, COURRIERS ET COURRIELS	113
SYNTHESE DE FIN D'ENQUETE.....	117
ET LES DEUX SERIES DE QUESTIONS COMPLEMENTAIRES	117

DOCUMENT 1

CHAPITRE 1

GENERALITES

PREAMBULE

Le présent rapport relate le travail de la commissaire enquêtrice chargée de procéder aux enquêtes conjointes en vue de la réalisation du projet de résorption de l'habitat insalubre et de création de 6 logements sociaux au 3ème, 4ème et 5ème étage au 15 rue Desargues, à Paris dans le 11^e arrondissement, au profit de la Société de requalification des quartiers anciens (SOREQA), portant sur :

- **La déclaration d'utilité publique** de l'opération ;
- **L'enquête parcellaire** portant sur les 3 lots de la copropriété concernés.

La commissaire enquêtrice a été désignée par ordonnance de Madame la présidente du tribunal administratif de Paris, à la demande de l'autorité organisatrice de l'enquête, en l'occurrence Monsieur le préfet de la région d'Île-de-France, préfet de Paris.

Elle a été choisie sur une liste d'aptitude départementale révisée annuellement. Le Code de l'environnement prévoit notamment que ne peuvent être désignées comme commissaires enquêtrices ou comme membres d'une commission d'enquête les personnes intéressées au projet à titre personnel ou en raison des fonctions qu'elles exercent ou ont exercées, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle du projet soumis à enquête.

Cette disposition, ainsi que la procédure de désignation par une autorité juridictionnelle, concourent à garantir l'indépendance et l'impartialité de la commissaire enquêtrice à l'égard de l'ensemble des parties et intérêts concernés par l'opération.

S'agissant des aptitudes exigées des commissaires enquêteurs, celles-ci reposent notamment sur leur compétence et leur expérience. Ces aptitudes ne s'apprécient pas seulement sur le plan technique, mais également au regard de la connaissance des procédures administratives et du droit applicable aux enquêtes publiques. S'y ajoutent les exigences d'objectivité, d'impartialité, d'indépendance et de diligence qui doivent guider l'exercice de la mission.

Il n'est pas nécessaire que le commissaire enquêteur soit un expert et, s'il l'est, il ne doit en aucun cas se comporter en expert ni intervenir en cette qualité professionnelle. L'expert apporte, dans le cadre de la mission qui lui est confiée, un éclairage technique spécialisé et objectif. Le commissaire enquêteur exerce, pour sa part, une mission d'une autre nature. Il lui appartient d'examiner le projet soumis à enquête dans les différentes dimensions pertinentes au regard de son objet et de ses finalités, des éléments du dossier, du cadre juridique applicable, des observations et propositions du public ainsi que des intérêts en présence.

L'expression du public, ses observations, propositions et préoccupations constituent ainsi des éléments essentiels de l'enquête et doivent être pris en considération dans l'appréciation portée sur le projet. Ils ne constituent toutefois pas, à eux seuls, le seul objet de cette appréciation. La mission de la commissaire enquêtrice consiste, au terme de l'enquête, à examiner l'ensemble des éléments portés à sa connaissance, à en apprécier la portée et à mettre en balance les arguments favorables et défavorables au projet, afin de formuler des conclusions personnelles, indépendantes et motivées.

De même, la commissaire enquêtrice n'a pas à se substituer au juge administratif et il ne lui appartient pas de se prononcer définitivement sur la légalité des actes ou décisions administratives qui relèvent du contrôle du juge compétent. Il lui appartient néanmoins d'examiner, dans le cadre de sa mission, les conditions dans lesquelles l'enquête a été conduite et de relever, le cas échéant, les éléments susceptibles d'affecter la régularité de la procédure ou l'appréciation portée sur le projet. Elle peut également apprécier, au regard des éléments dont elle dispose, si les règles et prescriptions applicables lui paraissent avoir été respectées.

La commissaire enquêtrice s'est efforcée de travailler dans le respect des textes applicables, en veillant à demeurer dans le cadre de sa mission et de ses prérogatives.

C'est ainsi qu'à partir des éléments du dossier, des observations relevées dans les registres papier et électronique, des courriers et courriels qui lui ont été adressés, ainsi que des questions qu'elle a formulées, la commissaire enquêtrice a souhaité recueillir et a obtenu les commentaires et avis techniques de la SOREQA.

Après avoir examiné l'ensemble de ces éléments et pesé les arguments favorables et défavorables au projet, la commissaire enquêtrice a rendu, in fine, pour chacune des enquêtes susnommées, des conclusions motivées et un avis personnel, indépendant et fondé sur les éléments recueillis au cours de l'enquête.

OBJET DES ENQUETES CONJOINTES

Enquêtes publiques conjointes portant sur la réalisation du projet de résorption de l'habitat insalubre et de création de 6 logements sociaux au 3ème, 4ème et 5ème étage au 15 rue Desargues, à Paris dans le 11^e arrondissement, au profit de la Société de requalification des quartiers anciens (SOREQA), portant sur :

- **La déclaration d'utilité publique** de l'opération ;
- **L'enquête parcellaire** portant sur les 3 lots de la copropriété concernés.

CADRE JURIDIQUE DES ENQUETES CONJOINTES

Les textes applicables

Une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique

La réalisation du projet de résorption de l'habitat insalubre et de création de logements sociaux au 15 rue Desargues nécessite la maîtrise foncière de plusieurs biens immobiliers et, à défaut d'accord amiable avec leurs propriétaires, est susceptible de nécessiter le recours à l'expropriation.

À ce titre, le projet est soumis à une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, conformément aux dispositions du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Cette enquête a pour objet de permettre au public de prendre connaissance du projet, d'en apprécier l'utilité publique et de présenter ses observations et propositions sur les caractéristiques et les conséquences de l'opération, notamment au regard des atteintes susceptibles d'être portées aux intérêts privés et du bilan entre les avantages et les inconvénients du projet.

Dans le cadre de la présente enquête, l'utilité publique de l'opération est appréciée au regard de ses objectifs de résorption de l'habitat insalubre, d'amélioration des conditions d'habitat, de restructuration de logements et de création de logements sociaux, ainsi que de sa contribution au redressement de la copropriété concernée.

Le recours éventuel à l'expropriation doit toutefois être apprécié au regard de la nécessité et de la proportionnalité de l'emprise foncière envisagée. L'utilité publique du projet ne saurait, à elle seule, justifier l'acquisition par voie d'expropriation de biens dont la maîtrise foncière ne serait pas nécessaire à la réalisation de l'opération.

Dispositions particulières

La présente enquête préalable à la déclaration d'utilité publique est conduite conjointement avec une enquête parcellaire, dès lors que l'expropriant est en mesure d'identifier les biens dont l'acquisition est nécessaire à la réalisation de l'opération ainsi que leurs propriétaires ou titulaires de droits.

La déclaration d'utilité publique est ainsi susceptible de permettre, dans les conditions prévues par le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, la poursuite de la procédure d'acquisition des biens nécessaires à la réalisation de l'opération, à défaut d'accord amiable avec leurs propriétaires.

L'emprise susceptible de donner lieu à expropriation doit être appréciée au regard de la nécessité des acquisitions pour la réalisation du projet. Dans le cadre de la présente enquête, cette appréciation porte notamment sur la situation particulière de chacun des lots concernés et sur le lien entre leur acquisition et les objectifs poursuivis par l'opération.

Les éventuelles acquisitions par voie d'expropriation seront mises en œuvre dans le respect des dispositions du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment en ce qui concerne la cessibilité des biens, la fixation et le versement des indemnités et les droits des propriétaires et titulaires de droits concernés.

Une enquête parcellaire

En application des articles L.131-1 et R.131-1 et suivants du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, une enquête parcellaire est organisée afin d'identifier précisément les biens dont l'acquisition est nécessaire à la réalisation de l'opération ainsi que leurs propriétaires ou titulaires de droits.

Lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être réalisée conjointement avec l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, conformément à l'article R.131-14 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

En l'espèce, l'expropriant étant en mesure d'identifier les biens concernés et leurs propriétaires, la présente enquête publique unique intègre une enquête parcellaire menée conjointement à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

L'enquête parcellaire porte ainsi sur les biens dont l'acquisition est envisagée pour la réalisation du projet, à savoir les lots n°13, n°19 et n°29 tels qu'identifiés dans l'état parcellaire et le plan parcellaire soumis à l'enquête.

Elle a pour objet de permettre de vérifier l'identification des biens et des propriétaires concernés, leur situation au regard notamment de leur occupation et, plus généralement, de recueillir les observations utiles à la détermination des conditions de la dépossession et de l'indemnisation.

La présente enquête parcellaire est toutefois conduite conjointement avec l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique sans se confondre avec celle-ci. L'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique porte sur l'utilité publique de l'opération et sur la nécessité du recours à l'expropriation, tandis que l'enquête parcellaire porte plus spécifiquement sur l'identification et la situation des biens et des personnes concernées par l'expropriation.

Un projet soumis à enquête publique

Le projet de résorption de l'habitat insalubre et de création de logements sociaux au 15 rue Desargues est soumis à enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, conformément aux dispositions du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

La présente enquête a pour objet d'assurer l'information du public et de permettre à celui-ci de présenter ses observations et propositions sur le projet soumis à enquête, son utilité publique, ses caractéristiques et ses conséquences, notamment au regard des atteintes susceptibles d'être portées aux intérêts privés.

La procédure comprend également une enquête parcellaire, organisée conjointement avec l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique conformément aux dispositions du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

La présente enquête publique unique porte ainsi à la fois sur l'utilité publique du projet et sur l'identification des biens et des propriétaires concernés par les acquisitions susceptibles d'être réalisées par voie d'expropriation.

Cette organisation permet d'apprécier conjointement, d'une part, la justification et l'utilité publique de l'opération et, d'autre part, la nécessité de la maîtrise foncière des biens identifiés pour permettre sa réalisation.

DESCRIPTION SOMMAIRE DU PROJET

Présentation de l'opération

Objet et cadre général de l'opération

Le projet soumis aux enquêtes publiques conjointes porte sur la copropriété située au 15 rue Desargues, dans le 11^e arrondissement de Paris. Il s'inscrit dans la politique menée par la Ville de Paris en matière de lutte contre l'habitat indigne, de résorption de l'insalubrité, d'amélioration de l'habitat privé dégradé et de développement du logement social.

Depuis le début des années 2000, la Ville de Paris a développé une politique combinant des dispositifs d'accompagnement des copropriétés, des aides à la réhabilitation et, lorsque cela apparaît nécessaire, des interventions foncières publiques permettant de traiter les situations ne pouvant être résolues par les seuls mécanismes incitatifs.

Dans ce cadre, l'Opération d'amélioration de l'habitat dégradé (OAHD) accompagne les copropriétés en difficulté dans la définition et la réalisation de programmes de travaux, la recherche de financements et le redressement de leur situation.

La SOREQA, société publique locale d'aménagement spécialisée dans le traitement de l'habitat dégradé, intervient pour le compte de la Ville de Paris dans le cadre du traité de concession d'aménagement Paris Lutte contre l'Habitat Indigne (Paris PAL), signé en 2016. Elle peut notamment assurer la maîtrise foncière des biens nécessaires aux opérations, de préférence à l'amiable et, lorsque cette voie ne permet pas d'aboutir, au moyen des procédures de préemption ou d'expropriation prévues par la réglementation.

La copropriété du 15 rue Desargues est ainsi suivie par la SOREQA à la fois dans le cadre de l'OAHD, pour l'accompagnement de la réhabilitation de l'immeuble, et dans le cadre de la concession Paris Action, pour la maîtrise foncière de certains lots.



Un arrêté d'insalubrité réparable portant sur les parties communes a notamment été pris le 11 juin 2015. Plusieurs logements sont également concernés par des arrêtés d'insalubrité à titre privatif.

L'état des logements concernés est décrit dans le dossier comme étant marqué par des superficies très réduites, des conditions d'habitabilité insuffisantes et, pour certains, l'absence d'équipements sanitaires privatifs. Un diagnostic réalisé en 2019 avait notamment recensé de nombreux logements d'une seule pièce, parfois dépourvus de salle d'eau ou de cuisine et utilisant des équipements communs.

Cette configuration ancienne et morcelée a également contribué à des difficultés d'usage et à des désordres, notamment des dégâts des eaux liés à l'installation progressive et parfois anarchique des équipements sanitaires.

Les travaux de réhabilitation de la copropriété

La copropriété est accompagnée par la SOREQA dans le cadre de l'OAHD depuis 2015.

Un programme global de réhabilitation a été voté par l'assemblée générale des copropriétaires en 2015. Il porte notamment sur les structures, les réseaux, les parties communes intérieures, la couverture et les façades.

Une première tranche de travaux, consacrée notamment aux reprises de structure, aux réseaux et aux parties communes intérieures, a été réalisée avec le soutien financier de dispositifs publics.

Une seconde tranche concerne notamment la réfection de la couverture et les ravalements. Une partie de ces travaux reste en cours ou à réaliser.

À la date du dossier, demeurent notamment à achever ou à réaliser :

- Le ravalement avec correction thermique ;
- La réfection de la couverture sur les versants côté rue ;
- Certains travaux de confortement et de reprise de structure ;
- La remise en état des circulations communes.

Le dossier indique que l'achèvement de ces travaux doit permettre, à terme, de solliciter la levée de l'arrêté d'insalubrité portant sur les parties communes.

L'intervention foncière projetée constitue donc, selon la SOREQA, un volet complémentaire à la réhabilitation générale de la copropriété et ne se substitue pas au programme de travaux portant sur les parties communes.

Une stratégie d'intervention combinant accompagnement et maîtrise foncière

Le dossier repose sur une stratégie d'intervention en deux volets.

Le premier volet est incitatif. Il consiste à poursuivre l'accompagnement de la copropriété dans le cadre de l'OAHD afin de permettre la réalisation des travaux nécessaires, l'amélioration de la gestion de l'immeuble et le traitement des situations restant sous la responsabilité des copropriétaires privés.

Le second volet est foncier. Il consiste à acquérir certains lots afin de permettre leur regroupement, leur restructuration et leur transformation en logements répondant davantage aux normes et aux besoins actuels.

La SOREQA indique que cette intervention foncière ciblée doit notamment permettre :

- De traiter certaines situations de propriétaires défaillants ou de blocages financiers ;
- De regrouper des lots de très petite superficie ;
- D'améliorer les conditions d'habitabilité des logements ;
- De réhabiliter plusieurs logements concernés par des arrêtés d'insalubrité ;
- De créer des logements sociaux plus grands et mieux adaptés.

Le dossier précise que l'objectif n'est pas d'acquérir la totalité de l'immeuble. L'intervention publique est présentée comme ciblée sur certains lots, tandis que la copropriété conserve sa capacité à poursuivre la réhabilitation des parties communes avec l'accompagnement de la SOREQA.

Les biens restant à maîtriser

Selon le dossier, la majorité des acquisitions nécessaires au projet a déjà été réalisée à l'amiable. Trois lots restent à maîtriser : les lots n°13, n°19 et n°29. La procédure foncière porte également sur une portion des parties communes générales des 3e, 4e et 5e étages, nécessaire à la réalisation du programme de restructuration projeté.

Ces trois lots présentent toutefois des situations différentes.

Le lot n°13, d'une superficie d'environ 11,79 m², est situé au 3e étage. Le dossier le présente comme nécessaire au regroupement projeté avec les lots voisins afin de permettre la création d'un logement de type T3.

Le lot n°19, d'une superficie d'environ 24,41 m², est situé au 4e étage. Une cession amiable aurait été acceptée sur le principe, mais sa régularisation est rendue difficile par la situation financière et juridique du bien, notamment par l'importance des créances et inscriptions susceptibles de le grever.

Le lot n°29, d'une superficie d'environ 11,45 m², est situé au 5e étage. Le dossier prévoit son acquisition afin de permettre le regroupement des lots n°27, n°28 et n°29 et ainsi de créer un logement de deux pièces présentant une configuration plus favorable.

Le dossier présente ces trois lots comme participant à la cohérence du programme de restructuration et indique qu'en l'absence d'accord amiable une procédure d'expropriation est envisagée. Leur inclusion dans le périmètre de l'enquête parcellaire permet ainsi d'identifier précisément les biens et les propriétaires concernés par la procédure de maîtrise foncière. L'appréciation de la nécessité de l'acquisition de chacun de ces lots relève toutefois de l'examen de l'utilité publique du projet.

Les procédures d'expropriation envisagées

Le dossier prévoit la mise en œuvre d'une procédure de déclaration d'utilité publique afin de permettre la maîtrise foncière des biens qui ne peuvent être acquis à l'amiable.

Les enquêtes publiques conjointes portent ainsi sur deux volets complémentaires : l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet et l'enquête parcellaire destinée à identifier précisément les biens et les propriétaires concernés par la maîtrise foncière envisagée.

Le dossier prévoit qu'à l'issue des enquêtes, et sous réserve des décisions administratives correspondantes, la procédure pourra se poursuivre par la déclaration d'utilité publique et la détermination des biens cessibles, puis par la procédure judiciaire permettant le transfert de propriété et la fixation des indemnités de dépossession.

La SOREQA précise que les indemnités seront déterminées selon les règles applicables à l'expropriation et que les droits des propriétaires et, le cas échéant, des créanciers seront pris en compte dans le cadre de cette procédure.

Occupation et relogement

Le dossier indique que la situation d'occupation des trois lots restant à acquérir n'est pas identique et qu'elle peut être évolutive.

Il prévoit que, après la prise de possession des biens, les occupants disposant d'un titre sur les locaux d'habitation bénéficieront des mesures de relogement prévues par les textes applicables. Les propositions de relogement devront tenir compte de la situation familiale, des ressources et, autant que possible, des souhaits exprimés par les personnes concernées en matière de typologie et de localisation.

La situation des éventuels occupants sans titre doit, selon le dossier, être examinée au cas par cas.

Le programme de restructuration et de création de logements sociaux

L'objectif principal du projet est la restructuration des logements situés aux 3e, 4e et 5e étages et la création de six logements sociaux.

Selon le programme présenté dans le dossier, les regroupements envisagés sont les suivants :

- Un studio correspondant au lot n°18 ;
- Un studio résultant du regroupement du lot n°19 avec une partie des parties communes ;
- Un T3 résultant du regroupement des lots n°11, n°12, n°13 et n°14 avec une partie des parties communes ;
- Un T2 résultant du regroupement des lots n°27, n°28 et n°29 avec une partie des parties communes ;
- Un T2 résultant du regroupement des lots n°23, n°24, n°25 et n°26 avec une partie des parties communes ;
- Un T2 résultant du regroupement des lots n°15, n°16 et n°17 avec une partie des parties communes.

Le projet vise ainsi à substituer à plusieurs logements de très petite superficie des logements plus grands, mieux configurés et répondant davantage aux standards actuels d'habitabilité.

Le dossier prévoit également le maintien des WC communs aux trois étages concernés.

Tableaux des surfaces

Source des typologies de lots regroupés par la Soreqa :
Circulaire de programmation du logement social et abordable à Paris pour 2024

n° lot	Description	Situation logement	Surface de plancher	Propriété	Logement crée	Surface créée	Surface des PC à acquérir
11	LOGEMENT	VACANT	11,89 m ²	SOREQA	T3	52 m ²	5 m ²
12	LOGEMENT	VACANT	11,53 m ²	SOREQA			
13	LOGEMENT	SEMBLERAIT VACANT	11,79 m ²	RESTE A ACQUERIR			
14	LOGEMENT	VACANT	10,05 m ²	SOREQA			
15	LOGEMENT	VACANT	12,37 m ²	SOREQA	T2	38 m ²	1.5 m ²
16	LOGEMENT	VACANT	12,61 m ²	SOREQA			
17	LOGEMENT	RELOGE PAR SES PROPRES MOYENS	11,38 m ²	SOREQA			
18	LOGEMENT	VACANT	22,95 m ²	SOREQA	Studio	23 m ²	/
19	LOGEMENT	Présumé occupé	24,41 m ²	En cours d'acquisition (dossier chez notaire)	Studio	24,5 m ²	0.5 m ²
23	LOGEMENT	VACANT	9,87 m ²	SOREQA	T2	49 m ²	4.5 m ²
24	LOGEMENT	VACANT	11,93 m ²	SOREQA			
25	LOGEMENT	VACANT	12,74 m ²	SOREQA			
26	LOGEMENT	RELOGE PAR SES PROPRES MOYENS	8,84 m ²	SOREQA			
27	LOGEMENT	VACANT	12,09 m ²	SOREQA	T2	38 m ²	1.5 m ²
28	LOGEMENT	VACANT	12,13	SOREQA			
29	LOGEMENT	LOUE	11,45 m ²	RESTE A ACQUERIR			

¹ Les surfaces créées prennent en compte l'ensemble de la réhabilitation des lots soit la surface actuelle des lots, le regroupement des parties communes et la démolition éventuelle des murs de séparation et cloisons.

² PC = parties communes

La programmation présentée constitue une première étude de capacité et pourra être précisée ou modifiée dans le cadre des études de maîtrise d'œuvre et de l'élaboration du permis de construire.



15 rue Desargues 75011 - Plans des acquisitions	31/10/2025	Source des typologies de lots regroupés par la Soreqa : Circulaire de programmation du logement social et abordable à Paris pour 2024
Source des plans de l'existant : Marc POLZOT Architecte d.p.l.g. / juin 2015	Echelle : env. 1/100 e	

Plans du projet d'aménagement :



15 rue Desargues 75011 - Plans d'aménagement - 3ème étage

31/10/2025

Source des plans de l'existant : Marc POLZOT Architecte d.p.l.g. / juin 2015

Echelle : env. 1/100 e



Source des typologies de lots regroupés par la Soreqa :
Circulaire de programmation du logement social et abordable
à Paris pour 2024



15 rue Desargues 75011 - Plans d'aménagement - 4ème étage

31/10/2025

Source des plans de l'existant : Marc POLZOT Architecte d.p.l.g. / juin 2015

Echelle : env. 1/100 e



Source des typologies de lots regroupés par la Soreqa :
Circulaire de programmation du logement social et abordable
à Paris pour 2024

Rapport Projet de résorption de l'habitat insalubre et de création de logements sociaux au 15 rue Desargues, Paris 11e Enquêtes publiques conjointes préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire – septembre 2026 –

MC Eustache, commissaire enquêteur



Le rôle d'AXIMO et la cession future des biens

Le projet d'aménagement est porté par la SOREQA dans le cadre de son intervention foncière et a été élaboré en concertation avec AXIMO, bailleur social identifié comme futur maître d'ouvrage des travaux. La programmation prévoit la création de six logements sociaux par regroupement de plusieurs lots actuellement dispersés aux 3e, 4e et 5e étages. Cette programmation, issue d'une première étude de capacité, pourra être précisée ou adaptée dans le cadre des études de maîtrise d'œuvre et de l'élaboration du permis de construire.

Une fois les acquisitions réalisées et les conditions nécessaires réunies, les lots maîtrisés par la SOREQA ont vocation à être cédés à un bailleur social désigné conformément aux modalités prévues par le traité de concession ; AXIMO est, à ce stade, identifié dans le dossier comme le futur maître d'ouvrage des travaux.

La cession devra être assortie des obligations permettant de garantir la réalisation d'un programme conforme aux objectifs de l'opération et à la programmation déclarée d'utilité publique.

La présence future d'un bailleur social institutionnel est ainsi destinée à permettre la réalisation et la gestion des logements sociaux créés dans le cadre de l'opération.

Le calendrier prévisionnel

Le dossier, établi en avril 2026, prévoyait le déroulement suivant :

- Organisation des enquêtes publiques et parcellaires au deuxième trimestre 2026 ;
- Obtention envisagée de l'arrêté de déclaration d'utilité publique au troisième trimestre 2026 ;
- Ordonnance d'expropriation envisagée au quatrième trimestre 2026 ;
- Prise de possession et achèvement des relogements envisagés au premier trimestre 2027, sous réserve de la fixation préalable des indemnités ;
- Achèvement des travaux de réhabilitation envisagé au premier trimestre 2028.

Il s'agit d'un calendrier prévisionnel, susceptible d'évoluer en fonction du déroulement des procédures administratives, foncières, judiciaires et techniques.

L'économie générale de l'opération

Le coût global prévisionnel de l'opération d'aménagement est estimé à **2 261 237 € HT**.

La part correspondant à l'intervention de la SOREQA, en qualité d'aménageur, est évaluée à **1 872 117 € HT**. Elle comprend principalement les acquisitions foncières, pour un montant de 1 331 717 € HT déjà réalisées et de 420 000 € HT pour les acquisitions restant à réaliser, ces dernières intégrant les frais de remploi et les aléas judiciaires. S'y ajoutent les frais de gestion intercalaire, les frais de géomètre et le coût prévisionnel des relogements.

La part correspondant aux travaux et à la maîtrise d'œuvre est estimée à **389 120 € HT**. Ces dépenses comprennent **376 954 € HT de travaux** et **12 166 € HT d'honoraires et frais divers**. Elles ne sont pas supportées par la SOREQA, mais relèvent du **maître d'ouvrage de l'opération, AXIMO**.

Ainsi, le coût prévisionnel de l'opération distingue clairement, d'une part, les dépenses nécessaires à la maîtrise foncière et à la conduite de l'opération par la SOREQA et, d'autre part, les dépenses correspondant à la réalisation des travaux de réhabilitation et d'aménagement des logements sociaux par le futur maître d'ouvrage.

Enquête parcellaire

L'objet de l'enquête parcellaire

L'enquête parcellaire est conduite conjointement à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique. Elle a pour objet de permettre l'identification précise des biens concernés par la procédure de maîtrise foncière ainsi que des propriétaires et, plus généralement, des titulaires de droits concernés.

Dans le cadre de l'opération du 15 rue Desargues, le dossier soumis à enquête porte sur une emprise située au sein de la parcelle cadastrée AH 12, correspondant à l'immeuble situé 15 rue Desargues. Selon l'état parcellaire, cette emprise comprend notamment les lots de copropriété n° 13, n° 19 et n° 29 ainsi qu'une portion des parties communes générales des 3e, 4e et 5e étages.

L'enquête parcellaire permet ainsi de préciser les biens et droits concernés par la procédure, leurs références et leur situation dans l'immeuble, ainsi que les propriétaires ou titulaires de droits identifiés dans le dossier.

L'appréciation de la nécessité de l'acquisition des biens concernés au regard du projet relève, quant à elle, de l'examen de l'utilité publique de l'opération.

Les pièces de l'enquête parcellaire

La notice explicative jointe au dossier est commune à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et à l'enquête parcellaire. Elle présente le contexte de l'opération, ses objectifs, le programme envisagé, les modalités d'intervention foncière ainsi que les éléments permettant d'apprécier la justification du projet.

Les pièces spécifiquement consacrées à l'enquête parcellaire sont constituées :

- Du **plan parcellaire**, qui permet de localiser les biens concernés par la procédure et d'identifier leur situation dans l'immeuble ;
- De **l'état parcellaire**, qui précise les références des biens et droits concernés, les emprises correspondantes ainsi que l'identité des propriétaires ou titulaires de droits mentionnés dans le dossier.

Ces documents complètent donc les informations présentées dans la notice explicative en apportant une identification précise des biens et des personnes concernées par la procédure foncière.

Le plan parcellaire

Le plan parcellaire permet de visualiser la localisation des biens concernés par l'enquête et leur situation au sein de l'immeuble.

Dans le cas présent, l'emprise foncière à maîtriser ne correspond pas à une partie de terrain distincte de la parcelle cadastrale : l'opération concerne des **lots de copropriété situés dans l'immeuble du 15 rue Desargues**.

Le plan permet ainsi de situer les biens concernés dans les différents niveaux de l'immeuble et de mettre en évidence leur inscription dans le périmètre de l'opération présentée dans la notice explicative.

L'état parcellaire

L'état parcellaire constitue le document permettant d'identifier précisément les biens et droits concernés par l'enquête ainsi que les propriétaires actuels ou présumés mentionnés dans le dossier.

Pour l'opération du 15 rue Desargues, il permet notamment de retrouver, pour chacun des biens et droits concernés par la procédure :

- Le numéro du lot de copropriété ;
- Sa situation dans l'immeuble ;
- Les références permettant son identification ;
- L'identité du ou des propriétaires concernés ;
- Les éléments relatifs à l'emprise ou au bien devant faire l'objet de la maîtrise foncière.

Les informations figurant dans l'état parcellaire constituent ainsi le support de l'identification des biens, des droits et des propriétaires concernés par la procédure de maîtrise foncière envisagée.

Pour l'opération du 15 rue Desargues, il fait apparaître une emprise opérationnelle globale de **60,65 m²** au sein de la parcelle cadastrée **AH 12**, d'une superficie de **210 m²**.

Cette emprise globale comprend :

- Les lots de copropriété n° 13, n° 19 et n° 29, représentant au total **47,65 m²** ;
- Une portion des parties communes générales des 3e, 4e et 5e étages, évaluée à environ **13 m²**.

Les superficies ainsi détaillées constituent les différentes composantes de l'emprise globale de 60,65 m² et ne correspondent donc pas à des emprises supplémentaires.

L'état parcellaire comporte également les éléments permettant d'identifier les propriétaires ou titulaires de droits concernés. Ces informations ne sont pas reprises nominativement dans le présent rapport, qui en restitue les seuls éléments nécessaires à la compréhension de l'enquête et de son objet.

L'immeuble étant soumis au statut de la copropriété, l'état parcellaire mentionne par ailleurs les références du règlement de copropriété et de ses modifications.

Synthèse de l'emprise concernée

Au vu des pièces du dossier, l'enquête parcellaire porte donc sur une emprise globale de **60,65 m²** située au sein de la parcelle cadastrée AH 12.

Cette emprise correspond à trois lots de copropriété, pour une superficie totale de 47,65 m², ainsi qu'à une portion des parties communes générales des 3e, 4e et 5e étages, évaluée à environ 13 m².

L'état parcellaire permet de mettre en correspondance cette emprise avec les biens et droits de copropriété concernés et avec les propriétaires ou titulaires de droits identifiés dans le dossier.

La présente présentation n'a pas pour objet de reproduire les données nominatives figurant dans l'état parcellaire, lesquelles relèvent des pièces constitutives du dossier d'enquête.

La lecture de l'état parcellaire doit par ailleurs être distinguée de l'analyse de l'utilité publique de l'acquisition des différents biens. L'état parcellaire permet d'identifier les biens, les droits et les personnes concernées par la procédure ; l'appréciation de la nécessité de leur acquisition relève de l'examen de l'utilité publique du projet.

Déroulement et suites de l'enquête parcellaire

Les propriétaires et autres personnes intéressées par les biens concernés ont été informés de l'ouverture de l'enquête dans les conditions prévues par la réglementation. Ils ont pu prendre connaissance des pièces du dossier et présenter leurs observations dans le cadre de l'enquête.

L'enquête parcellaire doit permettre, à son terme, de disposer des éléments nécessaires à l'identification précise des biens et des propriétaires concernés par la procédure de maîtrise foncière.

Si la déclaration d'utilité publique est prononcée et que la procédure est poursuivie, les biens concernés pourront ensuite faire l'objet d'une déclaration de cessibilité, puis, en l'absence d'accord amiable, de la procédure d'expropriation prévue par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

La fixation des indemnités dues aux propriétaires relève, le cas échéant, de la procédure prévue à cet effet par le code de l'expropriation.

COMPOSITION DU DOSSIER PRESENTE POUR LES ENQUETES PUBLIQUES CONJOINTES

Les pièces des dossiers d'enquêtes publiques conjointes

A – DOSSIER DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (31 pages)

- **Notice explicative (15 pages)**
 - 1. Le traité de concession entre la ville de Paris et la SOREQA
 - 2. L'intervention de la SOREQA sur la copropriété du 15 rue Desargues, Paris 11e
 - 3. Les procédures nécessaires à la mise en œuvre du projet
 - 4. Le projet d'aménagement
 - 5. Le calendrier prévisionnel
 - 6. Conclusions
- **Plan de situation 2 pages**
- **Plan périmétral 2 pages**
- **Caractéristiques principales des ouvrages 2 pages**
- **Plan général des travaux 6 pages**
- **Estimation sommaire et globales des dépenses 3 pages**

B – DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE (5 pages)

- **État parcellaire 2 pages**
- **Plan parcellaire 2 pages**

Remarques générales sur le contenu et la forme du dossier

Les pièces du dossier de déclaration d'utilité publique

Le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique apparaît avoir été établi conformément à la réglementation en vigueur.

Les pièces du dossier de l'enquête parcellaire

Il comportait les pièces réglementaires avec, plans et liste des propriétaires concernés par cette expropriation, la notice explicative étant celle fournie pour le dossier de DUP.

Sur le fond des dossiers

Il n'appartient pas à la commissaire enquêtrice de se prononcer sur le fond qui reste de la responsabilité du porteur de projet. Elle donnera son avis à l'issue de l'enquête, en fonction des observations reçues et de ses convictions propres, dans le cadre de ses conclusions.

CHAPITRE 2

ORGANISATION ET DEROULEMENT DES ENQUETES CONJOINTES

DESIGNATION DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

Sur la demande présentée le 28 janvier 2026 par Monsieur le Préfet de la région d'Île-de-France, préfet de Paris, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Paris m'a désigné le 6 février 2026, (référence n° E26000002 / 75) et a désigné Madame Tania DEBBAS comme suppléante (Cf. pièce jointe 1).

ORGANISATION ET DEROULEMENT DES ENQUÊTES CONJOINTES

Réunions de travail

De nombreuses réunions et échanges ont été organisés, tant avec la SOREQA qu'avec la Préfecture, afin d'assurer la complétude du dossier et le bon déroulement de l'enquête, la bonne connaissance et compréhension du dossier et obtenir les compléments d'information nécessaires à la rédaction du présent rapport.

Visites des lieux

Une visite des lieux a été organisée le 13 mai 2026 par la SOREQA en présence de la préfecture pour me permettre d'appréhender le projet de restructuration.

Arrêté Préfectoral

Arrêté préfectoral du 13 mai 2026, prescrivant l'ouverture des enquêtes publiques conjointes portant sur la réalisation du projet de résorption de l'habitat insalubre et de création de 6 logements sociaux au 3ème, 4ème et 5ème étage au 15 rue Desargues, à Paris dans le 11^e arrondissement, au profit de la Société de requalification des quartiers anciens (SOREQA), portant sur :

- **La déclaration d'utilité publique** de l'opération ;
- **L'enquête parcellaire** portant sur les 3 lots de la copropriété concernés.

Cf. pièce jointe n°2).

Durée des enquêtes conjointes

Conformément à l'arrêté préfectoral du 13 mai 2026, elle s'est déroulée du **lundi 15 juin au jeudi 9 juillet 2026 inclus**, soit pendant **25 jours consécutifs**.

Réception du public

Le dossier d'enquête était tenu à disposition du public dans la mairie du 11^e arrondissement de Paris, aux jours et horaires habituels, assorti d'un registre d'enquête pour la DUP et d'un autre pour l'enquête parcellaire, pour y déposer toute remarque ou observation. Des courriers pouvaient également y être envoyés, adressés à mon attention, et ouverts et annexés sans délai au registre d'enquête.

Permanences de la commissaire enquêtrice

Elles se sont tenues, conformément à l'arrêté préfectoral du 13 mai 2026 :

- Mercredi 24 juin 2026 de 14h à 17h
- Samedi 4 juillet 2026, de 9h à 12h
- Jeudi 9 juillet 2026, de 14h à 17h

Soit un total de 3 permanences dans le cadre de ces enquêtes conjointes.

Participation du public par voie dématérialisée

Bien que la réglementation ne l'impose pas, en tant que moyen de communication complémentaire, le dossier relatif à l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique était consultable pendant toute la durée des enquêtes conjointes via le site internet suivant : : <https://www.registre-numerique.fr/dup15ruedesargues> et le public pouvait y déposer ses observations du lundi 15 juin à 9h00 au jeudi 9 juillet 2026 à 17h00.

PUBLICITE DES ENQUETES CONJOINTES

Mesures de publicité officielle légale

La publicité de l'enquête parcellaire a été effectuée du 29 mai 2026 au 9 juillet 2026 inclus.

L'avis d'enquête a été affiché en mairie du 11^e arrondissement de Paris, aux lieux habituels d'affichage administratif, ainsi qu'en préfecture d'Île-de-France, préfecture de Paris, autorité organisatrice de l'enquête.

En complément, Publilégal a procédé à la mise en place des affiches en cinq autres points sur le site du projet ainsi que dans les rues voisines, dans le 11^e arrondissement. La pose des affiches a été réalisée le 29 mai 2026 et a fait l'objet d'un contrôle par commissaire de justice le même jour. Un contrôle intermédiaire a été effectué le 15 juin 2026 et un contrôle final lors de la dépose des affiches, le 10 juillet 2026.

Par ailleurs, conformément à l'article R.131-6 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, la SOREQA a procédé, entre les 26 et 28 mai 2026, par l'intermédiaire du cabinet foncier mandaté, aux notifications individuelles relatives à l'enquête parcellaire auprès des copropriétaires concernés. Ces notifications ont été effectuées par lettres recommandées avec demande d'avis de réception et, selon les situations, par signification par commissaire de justice.

Les envois effectués, les références des courriers recommandés, les retours d'accusés de réception ainsi que les diligences et observations des commissaires de justice sont récapitulés dans le tableau de suivi des notifications consigné dans le document « pièces jointes » accompagnant le présent rapport. Le suivi des questionnaires retournés figure également dans le tableau annexé.

À la demande de la préfecture, autorité organisatrice de l'enquête, les doubles des courriers de notification adressés aux copropriétaires ont également fait l'objet d'un affichage en mairie.

En application de l'article R.131-7 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, les propriétaires auxquels notification a été faite étaient invités à fournir les indications relatives à leur identité requises par la réglementation sur la publicité foncière ou, à défaut, tous renseignements utiles

permettant d'identifier le propriétaire réel. Un questionnaire était joint à cet effet aux notifications.

Enfin, conformément aux articles L.311-1 à L.311-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, les propriétaires et usufruitiers sont tenus de faire connaître à l'expropriant les personnes titulaires de droits ou d'occupations susceptibles d'être concernés par l'expropriation. Les autres intéressés sont, quant à eux, mis en demeure de faire valoir leurs droits par voie de publicité collective.

Les certificats d'affichage du maire, la liste des envois réalisés par la SOREQA, les constats de Publilégal ainsi que les procès-verbaux de constat établis par les commissaires de justice sont joints au présent rapport (cf. pièce jointe n° 3).

Parutions légales dans les journaux

L'insertion dans les journaux a donné lieu aux parutions suivantes :

- Le Parisien (75) des 30 mai et 18 juin 2026 ;
- Les Échos, des 29 mai et 18 juin 2026.

Publication de l'arrêté préfectoral et de l'avis légal de publicité sur les sites Internet

- De la préfecture d'Ile-de-France, préfecture de Paris (<http://prefectures-regions.gouv.fr/ile-de-france/documents-publications>),
- Et sur le site de l'enquête publique, permettant par ailleurs, la consultation du dossier et le dépôt d'observations par voie dématérialisée : ce site a été mis en ligne une semaine avant l'ouverture de l'enquête : <https://www.registre-numerique.fr/dup15ruedesargues>). Le dossier d'enquête publique préalable à la DUP était accessible en téléchargement. Un renvoi permettait également d'accéder directement au registre par voie dématérialisée afin de déposer ou consulter les avis.

(Cf. pièces jointes 4).

DEROULEMENT DES ENQUETES CONJOINTES

Registres d'enquête

Des registres dédiés à chacune des enquêtes (DUP et parcellaire) étaient disponibles en mairie du 11^e arrondissement de Paris. Ils comportaient chacun 50 feuillets, numérotés de 1 à 50 et paraphés par la commissaire enquêtrice. Ils sont restés, pendant toute la durée de l'enquête, à la disposition du public afin de recueillir les réclamations, remarques, suggestions et observations.

Clôture des enquêtes conjointes

L'enquête a été clôturée le **jeudi 9 juillet 2026 à 17 heures**. La mention de clôture est jointe aux registres.

Observations du public inscrites sur l'ensemble des registres d'enquête, courriers et courriels reçus

Au total, **deux observations** ou documents ont été déposés dans le registre papier portant sur l'enquête préalable à la DUP.

Aucune observation n'a été déposée sur le registre électronique en ligne.

Un courrier a été adressé en mairie avant le début de l'enquête et ne pouvait, en conséquence, être regardé comme une observation déposée dans le cadre de celle-ci.

Toutefois, ce courrier émanant de la même copropriétaire que celle ayant déposé une observation pendant l'enquête, les éléments qu'il contenait ont pu être pris en compte à cette occasion.

L'observation de la copropriétaire a par ailleurs été précisée lors de sa seconde déposition.

Synthèse de fin d'enquête

Bien que la réglementation ne l'impose pas dans le cadre d'enquêtes publiques conjointes, j'ai établi, dans les huit jours suivant la réception des registres, une synthèse des observations et questions recueillies au cours des enquêtes.

Ce document, intitulé « Procès-verbal de fin d'enquête » lors de sa transmission à la SOREQA, lui a été adressé par anticipation le 13 juillet 2026 et remis en mains propres lors d'une réunion organisée en préfecture le 17 juillet 2026.

Dans le présent rapport, ce document est désigné sous le terme « synthèse de fin d'enquête », afin d'éviter toute confusion avec le « procès-verbal de l'opération » prévu par l'article R. 131-9 du code de l'expropriation pour l'enquête parcellaire, qui correspond au rapport établi par le commissaire enquêteur à l'issue de cette enquête.

La synthèse se compose du document présentant les observations du public ainsi que mes propres questions, regroupées par thématiques, et du dépouillement des observations déposées pendant l'enquête.

Deux séries de questions complémentaires ont ensuite été adressées à la SOREQA, les 30 juillet et 14 août 2026, afin de lui permettre de préciser et de compléter ses réponses.

(Cf. annexe n° 2).

Mémoire en réponse de la SOREQA

La SOREQA a rédigé un mémoire en réponse aux observations et questions présentées dans la synthèse de fin d'enquête et l'a transmis le 29 juillet 2026.

Une réunion consacrée à la remise et à l'examen de ce mémoire en réponse a été organisée en préfecture le 4 août 2026. À la suite de cette réunion, la SOREQA a transmis, le 12 août 2026, un premier complément de réponse aux questions qui lui avaient été adressées.

Ce complément n'ayant que partiellement répondu aux questions posées, une dernière série de questions complémentaires a été adressée à la SOREQA le 14 août 2026. Les réponses à ce dernier envoi m'ont été transmises le 11 septembre 2026.

Le mémoire en réponse et les deux séries de réponses complémentaires sont consignés en pièce jointe n° 7.

Dépassement du délai de remise du rapport d'enquête publique

À la suite de la remise du mémoire en réponse de la SOREQA, plusieurs questions complémentaires ont été formulées. Compte tenu des consultations internes que ces demandes pouvaient nécessiter, dans un contexte de congés estivaux, il avait été convenu que les compléments de réponse seraient transmis entre la mi-août et le début du mois de septembre.

Le délai de remise du rapport a donc dû être prolongé. J'ai ainsi adressé, le 6 août 2026, conformément au cinquième alinéa de l'article R.123-19 du Code de l'environnement, une demande motivée de report de ce délai à Monsieur le Préfet de la région Île-de-France, préfet de Paris, autorité organisatrice de l'enquête, avec copie à Madame la Présidente du Tribunal administratif de Paris.

Monsieur le Préfet a répondu favorablement à cette demande le 13 août 2026.

Cf. pièce jointe n° 8.

Conclusions du déroulement des enquêtes conjointes

Les enquêtes se sont déroulées sans incident notoire et dans de bonnes conditions de mise à disposition du dossier au public.

L'affluence a été très faible, une seule copropriétaire s'étant déplacée lors des deux premières permanences. Aucune déposition n'a, en revanche, été réalisée en ligne

CHAPITRE 3

ANALYSE DES OBSERVATIONS

OBSERVATIONS RECUEILLIES PENDANT LES ENQUÊTES CONJOINTES

Synthèse de fin d'enquête et mémoire en réponse de la SOREQA

Une synthèse de fin d'enquête a été établie et transmise à la SOREQA le 13 juillet 2026. Une réunion de remise de ce procès-verbal a été organisée le 17 juillet 2026 en préfecture.

Le mémoire en réponse de la SOREQA a été transmis le 29 juillet 2026. Une réunion consacrée à sa remise et à son examen a ensuite été organisée en préfecture le 4 août 2026.

À la suite de cette réunion, une première série de questions complémentaires a été suivie d'un complément de réponse transmis le 12 août 2026. Celui-ci n'ayant que partiellement répondu aux informations demandées, une dernière série de questions complémentaires a été adressée le 14 août 2026. Les réponses à cette dernière demande ont été reçues le 11 septembre 2026.

La synthèse de fin d'enquête, les deux demandes de questions complémentaires, le mémoire en réponse et les compléments apportés par la Maîtrise d'Ouvrage sont annexés au présent rapport d'enquête (annexe n° 1 et pièce jointe n° 7).

Observations orales

Les observations orales recueillies lors des permanences ont été reprises dans les observations écrites déposées au cours de l'enquête. Elles ont ainsi été intégrées au procès-verbal de fin d'enquête transmis à la SOREQA.

Observations écrites

Au total, **deux observations** ou documents ont été déposés dans le registre papier portant sur l'enquête préalable à la DUP.

Aucune observation n'a été déposée sur le registre électronique en ligne.

Un courrier a été adressé en mairie **avant le début de l'enquête** et ne pouvait, en conséquence, être regardé comme une observation déposée dans le cadre de celle-ci. Toutefois, ce courrier émanant de la même copropriétaire que celle ayant déposé une observation pendant l'enquête, les éléments qu'il contenait ont pu être pris en compte à cette occasion.

L'observation de la copropriétaire a par ailleurs été précisée lors de sa seconde déposition.

Bilan global

Les enquêtes se sont déroulées sans incident notoire et dans de bonnes conditions de mise à disposition du dossier au public.

La participation du public a été limitée : deux observations ou documents ont été déposés dans le registre papier relatif à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et aucune observation n'a été déposée sur le registre électronique. Une personne s'est présentée lors des deux premières permanences.

EXAMEN DES OBSERVATIONS

Remarque liminaire

Les observations portées sur les registres mis à la disposition du public ont été résumées et numérotées.

Deux tableaux recensent les observations déposées : le premier porte sur les observations inscrites sur le registre papier en mairie ; le second recense les observations transmises par voie dématérialisée sur le registre électronique.

Les numéros attribués aux observations ont été reportés dans les tableaux de synthèse figurant en annexe 1, avec :

- En abscisses (colonnes), les différents thèmes abordés ;
- En ordonnées (lignes), les observations déposées chaque jour sur le registre papier en mairie ou transmises par voie dématérialisée ou par courriel.

Au total, deux observations ou documents ont été déposés dans le registre papier portant sur l'enquête préalable à la DUP.

Aucune observation n'a été déposée sur le registre électronique en ligne.

Un courrier a été adressé en mairie avant le début de l'enquête et ne pouvait, en conséquence, être regardé comme une observation déposée dans le cadre de celle-ci. Toutefois, ce courrier émanant de la même copropriétaire que celle ayant déposé une observation pendant l'enquête, les éléments qu'il contenait ont pu être pris en compte à cette occasion.

J'ai établi un procès-verbal de fin d'enquête et interrogé la Maîtrise d'Ouvrage sur l'ensemble des questions soulevées par le public, complétées par mes propres interrogations.

Deux séries de questions complémentaires ont ensuite été transmises à la Maîtrise d'Ouvrage, à la suite de l'envoi du mémoire en réponse et du premier retour apporté aux questions complémentaires.

Ces réponses, clairement identifiées, sont consignées dans la deuxième partie de l'analyse thématique, intitulée « Réponses et commentaires techniques de la Maîtrise d'Ouvrage ».

Le mémoire en réponse de la Maîtrise d'Ouvrage et ses compléments figurent en pièce jointe n° 7.

Thèmes développés

Les questions présentées regroupent à la fois les observations exprimées par le public pendant l'enquête et mes propres interrogations. Elles ont pour objectif d'obtenir les précisions nécessaires sur les différents points soulevés, en prenant en compte les préoccupations exprimées par la copropriétaire et les différents enjeux liés au projet.

- **Enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique :**
 - Thème 1 : Le programme d'intervention ;
 - Thème 2 : Les impacts permanents ;
 - Thème 3 : Les impacts temporaires liés aux travaux ;
- **Enquête parcellaire :** procédure, indemnisation et autres questions relatives à l'identification et aux droits des propriétaires.

J'analyse ci-après les thèmes, selon un découpage en 3 parties :

- **1^{ère} partie** : Les observations recueillies sur ce thème, complétées, le cas échéant, par les miennes et les réponses complémentaires posées, et organisées en sous-thèmes ;
- **2^e partie** : Les réponses et commentaires techniques du maître d'ouvrage produits dans son mémoire en réponse et les compléments ultérieurs. Les réponses à chaque question sont présentées dans leur intégralité ;
- **3^e partie** : Les commentaires de la commissaire enquêtrice.

EXAMEN DES OBSERVATIONS ENQUÊTE PREALABLE A LA DUP

Thème 1 : Le programme d'intervention

Au cours de l'enquête publique, à l'examen du dossier et lors de la visite des lieux, plusieurs interrogations sont apparues concernant la stratégie d'intervention retenue, la justification du périmètre d'appropriation publique ainsi que la nécessité des acquisitions projetées.

- *La stratégie générale d'intervention*

Questions de la commissaire enquêtrice

La notice explicative présente une stratégie d'intervention mixte reposant sur un accompagnement des copropriétaires privés dans le cadre de l'OAHD et sur une appropriation publique ciblée de certains lots dans le cadre de la concession Paris Action Lots.

Questions :

1. *Pouvez-vous préciser les éléments techniques, juridiques, sociaux et économiques ayant conduit à retenir cette stratégie mixte plutôt qu'une poursuite exclusive de l'accompagnement de la copropriété dans le cadre de l'OAHD ?*
2. *Le dossier indique que certaines situations nécessitent une intervention foncière publique. Pouvez-vous préciser les éléments propres à la copropriété du 15 rue Desargues ayant conduit à considérer cette intervention comme nécessaire ?*
3. *Des scénarios alternatifs ont-ils été étudiés (poursuite des acquisitions amiables, intervention sur un périmètre différent, acquisition d'autres lots, maintien de certains lots privés...) ? Dans l'affirmative, pouvez-vous préciser les conclusions de ces études et les raisons ayant conduit à retenir le scénario présenté au dossier ?*

Rappel du contexte par la Soreqa (aménageur)

Afin d'éclairer les réponses apportées aux différentes questions du présent procès-verbal, il apparaît utile de rappeler les circonstances qui ont conduit à l'élaboration du projet et à la définition de son périmètre actuel.

La copropriété du 15 rue Desargues est accompagnée par la SOREQA depuis 2015 dans le cadre de l'Opération d'Amélioration de l'Habitat Dégradé (OAHD). Cet accompagnement a permis de mobiliser des financements, d'engager une dynamique de redressement et de faire avancer les travaux nécessaires au traitement de l'insalubrité de l'immeuble.

Toutefois, les différents diagnostics réalisés ainsi que le suivi de la copropriété ont mis en évidence des difficultés structurelles persistantes : présence de logements de très petite superficie, dégradation importante de certains lots, difficultés de gestion, copropriétaires défaillants, blocages financiers récurrents et impossibilité pour certains propriétaires de financer leur quote-part de travaux. Dans ce contexte, il est apparu que la seule poursuite de l'accompagnement incitatif dans le cadre de l'OAHD risquait d'atteindre ses limites et de ne pas permettre, à elle seule, la résorption durable des difficultés rencontrées par la copropriété.

Il est ainsi rapidement apparu nécessaire d'envisager, en complément de l'accompagnement OAH, un mécanisme de substitution financière pour certains propriétaires défaillants ainsi qu'une intervention foncière ciblée permettant de lever les blocages identifiés. Plusieurs éléments ont conduit à privilégier une stratégie d'appropriation publique limitée à certains lots : l'existence de situations assimilables à des pratiques de marchands de sommeil, la configuration particulière des logements, la présence d'arrêtés d'insalubrité ainsi que les difficultés persistantes empêchant l'aboutissement du redressement engagé depuis plusieurs années.

Dans ce cadre, la SOREQA a initialement identifié quinze lots répartis sur plusieurs niveaux de l'immeuble (1er, 3ème, 4ème et 5ème étages) afin de mettre en œuvre une opération de recyclage immobilier permettant à la fois de traiter l'habitat dégradé et de répondre aux besoins en logements sociaux.

Cette stratégie s'est notamment appuyée sur l'opportunité d'acquérir à l'amiable un ensemble important de lots appartenant à un même propriétaire bailleur, la SCI CYLENA, qui détenait les lots n°11, 12, 14, 16, 17, 18, 23, 24, 25 et 27 ainsi qu'une partie des parties communes, représentant une surface totale d'environ 120 m². Ces logements étaient pour la plupart en très mauvais état et leur propriétaire se trouvait dans une situation de forte défaillance au sein de la copropriété, ce qui contribuait directement aux difficultés de gestion et freinait la réalisation des travaux nécessaires au redressement de l'immeuble.

L'acquisition amiable de ces lots a constitué une opportunité majeure permettant à la SOREQA de construire progressivement un projet cohérent de création de logements sociaux tout en participant à l'éradication de l'habitat dégradé. Les lots acquis étant dispersés sur plusieurs niveaux de l'immeuble, il a ensuite été nécessaire d'engager des discussions avec les propriétaires voisins afin d'étudier les possibilités de regroupement et de concevoir des logements répondant aux standards actuels d'habitabilité.

Cette démarche a permis d'aboutir à la quasi-totalité des acquisitions nécessaires au projet. En effet, sur les seize lots finalement concernés, treize ont été acquis à l'amiable. À ce jour, seules trois situations n'ont pas pu être résolues par la voie amiable :

- ***Le lot n°13**, dont les propriétaires ne répondent pas aux sollicitations de la SOREQA et seraient par ailleurs défaillants dans le paiement des charges de copropriété ;*
- ***Le lot n°19**, pour lequel un accord de vente a été trouvé mais dont la régularisation demeure impossible en raison d'un niveau d'endettement supérieur au prix de vente, empêchant le désintéressement de l'ensemble des créanciers ;*
- ***Le lot n°29**, appartenant à une propriétaire qui, dans le cadre des négociations amiables engagées avec la Soreqa, a explicitement exprimé son accord sur le prix de vente mais conditionné la régularisation de la vente à une exonération de plus-value qui, au cas d'espèce, ne pourrait bénéficier à la venderesse qu'après déclaration d'utilité de l'opération projetée. L'inclusion dans le périmètre opérationnel de ce petit lot, d'une superficie d'environ 11 m² situé au 5ème étage sans ascenseur permettra d'achever la maîtrise foncière du plateau et d'y développer la réalisation de logements sociaux d'une qualité significativement améliorée. Il s'agit d'un lot qui peut être qualifié d'accessoire dont l'acquisition présente plus d'avantages que d'inconvénients et qui répond avant tout à un objectif de cohérence et de qualité du projet, en évitant notamment le maintien d'une très petite surface isolée au sein d'un étage largement restructuré.*

Ce projet résulte donc d'une combinaison entre les opportunités foncières rencontrées, les contraintes techniques de l'immeuble, les objectifs de redressement de la copropriété et la volonté de créer des logements pérennes répondant aux exigences actuelles de qualité et d'habitabilité, tout en maintenant la copropriété et les propriétaires restant en place.

Réponses et commentaires techniques de la Soreqa

Questions :

1. *Pouvez-vous préciser les éléments techniques, juridiques, sociaux et économiques ayant conduit à retenir cette stratégie mixte plutôt qu'une poursuite exclusive de l'accompagnement de la copropriété dans le cadre de l'OAHD ?*
2. *Le dossier indique que certaines situations nécessitent une intervention foncière publique. Pouvez-vous préciser les éléments propres à la copropriété du 15 rue Desargues ayant conduit à considérer cette intervention comme nécessaire ?*
3. *Des scénarios alternatifs ont-ils été étudiés (poursuite des acquisitions amiables, intervention sur un périmètre différent, acquisition d'autres lots, maintien de certains lots privés...) ? Dans l'affirmative, pouvez-vous préciser les conclusions de ces études et les raisons ayant conduit à retenir le scénario présenté au dossier ?*

Réponse de la Soreqa :

Réponses 1 à 3 réunies :

La copropriété du 15 rue Desargues est suivie par la SOREQA depuis 2015 dans le cadre de l'Opération d'Amélioration de l'Habitat Dégradé (OAHD). Elle est frappée depuis cette date par un arrêté d'insalubrité remédiable portant sur les parties communes ainsi que par plusieurs arrêtés d'insalubrité à caractère privatif affectant différents logements.

***Le diagnostic réalisé en 2019** a mis en évidence de nombreuses difficultés structurelles et fonctionnelles : présence de logements de très faible superficie, parfois dépourvus d'équipements sanitaires privatifs, problèmes de structure, infiltrations récurrentes, réseaux vétustes ou défectueux, dégradations importantes du bâti ainsi que des difficultés de gestion et de financement de la copropriété.*

Le diagnostic souligne également que plusieurs logements ne peuvent faire l'objet d'une réhabilitation satisfaisante et pérenne sans regroupement préalable de lots.

Par ailleurs, bien que la copropriété ait engagé une dynamique de redressement dans le cadre de l'OAHD, le diagnostic de 2019 identifie plusieurs situations de blocage susceptibles de compromettre la poursuite du programme de réhabilitation, notamment en raison de copropriétaires défaillants et de difficultés importantes à financer les travaux votés. Les impayés liés aux appels de fonds travaux constituaient alors un frein majeur à la mise en œuvre complète du programme de réhabilitation.

***Dans ce contexte, il est apparu nécessaire de compléter l'accompagnement incitatif de l'OAHD par une intervention foncière ciblée.** Cette stratégie d'appropriation publique poursuit plusieurs objectifs complémentaires :*

- *Sécuriser le financement et la réalisation des travaux en se substituant, lorsque cela est nécessaire, aux copropriétaires défaillants ;*
- *Résorber durablement les situations d'habitat inadéquat liées à la présence de logements de très petite surface ;*
- *Permettre le regroupement de plusieurs lots afin de créer des logements répondant aux normes actuelles d'habitabilité ;*
- *Favoriser une gestion plus pérenne de la copropriété en limitant les phénomènes de vacance, de rotation excessive des occupants et les difficultés de gestion observées sur certains lots.*

Plusieurs scénarios ont été examinés au cours de l'élaboration du projet. Le maintien d'une intervention reposant exclusivement sur l'OAHD n'a pas été retenu dès lors qu'il ne permettait pas de résoudre les blocages liés aux copropriétaires défaillants ni d'atteindre l'objectif de recomposition des logements. Par ailleurs, la possibilité d'acquérir un ensemble significatif de lots appartenant à une SCI particulièrement défaillante a constitué une opportunité foncière déterminante. Le projet

d'aménagement a ainsi été conçu à partir de ces lots afin de permettre des regroupements cohérents et de requalifier durablement les petites surfaces existantes.

Afin d'assurer la faisabilité technique et fonctionnelle du projet, certains lots supplémentaires, ne présentant pas nécessairement de difficultés particulières de gestion, ont également été intégrés au périmètre d'intervention en tant que « lots accessoires ». Leur acquisition est rendue nécessaire par la configuration des regroupements envisagés et par la volonté de créer des logements répondant aux besoins du futur bailleur social AXIMO.

Enfin, il convient de souligner que la SOREQA a systématiquement privilégié la voie amiable. Sur les seize lots initialement visés par la stratégie d'acquisition, treize ont déjà été acquis à l'amiable. Les trois lots restant à maîtriser correspondent à des situations particulières : un lot dont la vente est bloquée par un montant de créances supérieur au prix convenu, un lot appartenant à un copropriétaire défaillant et le lot n°29, indispensable à la cohérence du projet de regroupement et à l'obtention de surfaces compatibles avec les objectifs du programme.

Ainsi, la stratégie retenue résulte d'une analyse approfondie de la situation de la copropriété et repose sur la complémentarité entre l'accompagnement de redressement mené dans le cadre de l'OAHD et une intervention foncière ciblée. Cette double approche est apparue comme la seule susceptible de garantir, à long terme, le traitement de l'habitat dégradé, l'achèvement du redressement de la copropriété et la création de logements répondant aux standards actuels de qualité et d'habitabilité.

Questions complémentaires de la commissaire enquêtrice

Le dossier présente l'intervention foncière comme un complément au dispositif d'accompagnement engagé dans le cadre de l'OAHD.

Toutefois, afin d'apprécier la nécessité du recours à une appropriation publique complémentaire, il apparaît nécessaire de préciser le lien entre les difficultés identifiées dans la copropriété et les acquisitions projetées.

Questions (numérotées de 1 à 5 dans la première demande de compléments):

- 4. Pouvez-vous préciser quelles difficultés identifiées au sein de la copropriété ne pourraient pas être résolues par la poursuite de l'accompagnement dans le cadre de l'OAHD, associé aux travaux de réhabilitation des parties communes engagés ou programmés, sans intervention foncière complémentaire sur les lots restant détenus par des propriétaires privés ?*
- 5. Pouvez-vous préciser en quoi la maîtrise publique des lots concernés constitue un levier indispensable au redressement durable de la copropriété, au-delà des améliorations déjà permises par les dispositifs d'accompagnement existants et les travaux engagés sur les parties communes ?*
- 6. Pouvez-vous préciser en quoi les acquisitions foncières projetées permettent de traiter les causes identifiées de l'insalubrité et des difficultés structurelles de la copropriété, et non seulement de faciliter la réalisation d'un programme de regroupement et de création de logements sociaux ?*
- 7. Pouvez-vous distinguer les difficultés qui seront effectivement résolues par la maîtrise publique des lots n°13, n°19 et n°29 de celles qui continueront à relever des dispositifs d'accompagnement de la copropriété (OAHD, travaux sur parties communes, traitement des logements restant sous arrêtés d'insalubrité) ?*
- 8. Au regard des difficultés identifiées dans le diagnostic de copropriété, pouvez-vous préciser quelles difficultés seront effectivement résolues par la réalisation de l'opération projetée et lesquelles continueront à relever des seuls dispositifs d'accompagnement existants, de manière à permettre d'apprécier en quoi les acquisitions foncières projetées sont de nature à assurer, à elles seules, le redressement durable de la copropriété annoncé dans le dossier ?*

Réponses et commentaires techniques de la Soreqa

Réponses aux cinq questions réunies :

L'OAHD a permis d'engager un redressement important de la copropriété depuis 2015 en accompagnant les copropriétaires dans la réalisation des travaux de réhabilitation des parties communes et dans la mobilisation des financements nécessaires.

L'OAHD a permis d'apporter une réponse efficace aux problématiques affectant l'enveloppe du bâtiment, notamment en matière de lutte contre la précarité énergétique et de sortie progressive de la situation de dégradation du bâti. Cependant, plusieurs difficultés ne peuvent être résolues par le seul accompagnement incitatif :

- *La présence de copropriétaires défaillants bloquant le redressement financier ;*
- *L'existence de logements très petits et inadaptés aux standards actuels ;*
- *La nécessité de reconfigurer certains logements pour produire un habitat durable ;*
- *La persistance de situations foncières empêchant l'aboutissement du projet de redressement*

L'acquisition des lots 13 et 19 permet de traiter directement les difficultés liées aux copropriétaires défaillants. L'acquisition du lot 29 permet quant à elle d'achever un regroupement cohérent de logements et d'éviter le maintien d'une très petite unité isolée au sein d'un plateau largement restructuré

Par ailleurs, même après réalisation de l'opération, certaines problématiques continueront à relever du dispositif OAHD et du fonctionnement normal de la copropriété.

Les principales difficultés restantes concernent :

- *Les réseaux d'évacuation des eaux usées et eaux vannes, dont l'organisation demeure complexe malgré leur remplacement ;*
- *Les investigations complémentaires qui devront être menées afin de fiabiliser définitivement certains cheminements ;*
- *Les éventuels travaux futurs relevant exclusivement des parties privatives non concernées par le projet.*

L'expropriation ne prétend donc pas résoudre l'ensemble des difficultés de la copropriété mais uniquement celles qui ne peuvent être traitées efficacement dans le cadre du seul accompagnement incitatif.

Commentaires de la commissaire enquêtrice

Les réponses apportées par la SOREQA permettent de mieux comprendre la logique générale ayant présidé au choix d'une intervention combinant la poursuite de l'OAHD et une maîtrise foncière ciblée. Elles confirment que l'opération ne repose pas sur le constat d'une impossibilité générale de redresser la copropriété dans le cadre de l'OAHD, mais sur l'identification de certaines difficultés particulières que la SOREQA estime ne pouvoir traiter par le seul accompagnement incitatif.

La commissaire enquêtrice relève toutefois que les réponses demeurent, pour une part importante, générales et affirmatives. La SOREQA invoque notamment les copropriétaires défaillants, les très petites surfaces et la nécessité de regroupements, sans toujours établir précisément, pour chacun des lots concernés, le lien de causalité entre la difficulté identifiée et la nécessité d'une appropriation publique.

Les compléments apportés permettent néanmoins de distinguer deux catégories de situations. Les lots n°13 et n°19 sont principalement justifiés par des situations de blocage financier ou juridique affectant le fonctionnement de la copropriété. Le lot n°29 relève d'une logique différente, puisqu'il ne présente

pas de difficulté propre d'insalubrité, d'habitabilité ou de gestion et est intégré essentiellement pour améliorer la configuration du projet de restructuration.

Cette distinction est importante pour apprécier la proportionnalité de l'intervention publique. Elle conduit à considérer que la justification de l'expropriation des lots n°13 et n°19 repose sur des motifs sensiblement différents de celle du lot n°29.

Par ailleurs, les réponses ne documentent que de manière limitée les scénarios alternatifs qui auraient effectivement été étudiés. La SOREQA affirme que plusieurs hypothèses ont été examinées, mais sans produire d'analyse comparative suffisamment précise permettant d'apprécier, pour chacun des lots, ce qui aurait été techniquement et juridiquement réalisable sans expropriation.

La commissaire enquêtrice considère ainsi que le principe d'une intervention foncière complémentaire apparaît globalement compréhensible au regard de l'historique de la copropriété et de la persistance de situations de blocage, mais que la démonstration de sa nécessité n'est pas de même niveau pour l'ensemble des lots concernés.

- *Diagnostic ayant fondé la stratégie d'intervention*

Questions de la commissaire enquêtrice

Le dossier décrit une copropriété présentant des difficultés techniques, sanitaires et de gestion. Toutefois, le diagnostic global ayant permis de définir la stratégie d'intervention n'apparaît pas clairement dans le dossier soumis à enquête.

Questions :

9. *Pouvez-vous transmettre ou présenter une synthèse du diagnostic technique, social et patrimonial ayant fondé la stratégie d'intervention retenue ?*
10. *Quels critères objectifs ont conduit à qualifier les différents logements de « logements en mauvais état », « en état moyen » ou « problématiques par leur typologie ou leur gestion » ?*

Réponses et commentaires techniques de la Soreqa

Réponse aux deux questions réunies :

Le diagnostic de la copropriété réalisé par la SOREQA en 2019 a été transmis dans son intégralité au sein du dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique, en annexe du dossier. Ce diagnostic comprend l'ensemble des analyses techniques, sociales, foncières et patrimoniales ayant conduit à la définition de la stratégie d'intervention retenue. Nous vous invitons à vous référer aux tableaux de synthèse, aux grilles d'analyse et aux conclusions figurant dans ce document pour disposer d'une présentation complète et détaillée du diagnostic de l'immeuble. À toutes fins utiles, ce document est à nouveau joint au présent mémoire en réponse.

À titre de synthèse, le diagnostic met en évidence :

- *Un immeuble frappé d'un arrêté d'insalubrité réparable sur les parties communes ainsi que de plusieurs arrêtés d'insalubrité réparable à caractère privatif ;*
- *Des désordres importants affectant le clos et couvert (façades, couverture, infiltrations), les structures, les réseaux et les parties communes ;*
- *Des difficultés financières de copropriété ayant retardé la réalisation des travaux nécessaires ;*
- *Un parc de logements composé majoritairement de très petites surfaces dont certaines ne permettent pas une réhabilitation durable sans regroupement préalable ;*

- Des problématiques d'occupation et de gestion identifiées depuis plusieurs années : vacance, rotation des occupants, suroccupation de certains logements et pratiques locatives inadaptées.

S'agissant plus particulièrement des critères ayant conduit à qualifier certains logements de « logements en mauvais état », « logements en état moyen » ou « logements problématiques par leur typologie ou leur gestion », cette qualification résulte d'une analyse multicritère prenant notamment en compte :

- L'existence ou non d'un arrêté d'insalubrité ;
- L'état général du logement constaté lors des visites (humidité, infiltrations, vétusté, état des équipements et des réseaux) ;
- La superficie du logement et son adéquation avec les standards actuels d'habitabilité ;
- La présence ou l'absence d'équipements sanitaires privatifs ;
- Les conditions d'occupation et de gestion du logement ;

La possibilité ou non de réaliser une réhabilitation pérenne sans regroupement avec des lots voisins.

Questions complémentaires de la commissaire enquêtrice

Le dossier s'appuie sur un diagnostic global réalisé en 2019, mais les éléments permettant de comprendre la hiérarchisation des difficultés et le choix du périmètre d'intervention restent partiellement dispersés.

Questions (numérotées 6 et 7 dans la première demande de compléments):

11. Pouvez-vous préciser les principaux éléments du diagnostic ayant conduit à considérer qu'une intervention foncière ciblée était nécessaire, au-delà des difficultés déjà prises en charge par les dispositifs existants ?
12. Pouvez-vous préciser la part respective des difficultés liées :
 - a. À l'état du bâti ;
 - b. Aux parties communes ;
 - c. Aux situations individuelles des copropriétaires ;
 - d. Aux conditions d'occupation des logements ;
 - e. À la configuration des logements ;
 dans la justification de la stratégie d'intervention retenue ?

Réponses et commentaires techniques de la Soreqa

Réponse aux deux questions réunies :

Le diagnostic de 2019 a mis en évidence une poursuite de la dégradation de la copropriété malgré l'accompagnement engagé depuis 2015.

La trajectoire de dégradation observée a conduit la SOREQA à considérer qu'un traitement exclusivement fondé sur l'accompagnement OAHDR risquait de ne pas permettre d'atteindre les objectifs poursuivis, notamment en raison de la persistance de copropriétaires défaillants et de logements ne pouvant faire l'objet d'une réhabilitation satisfaisante sans regroupement préalable.

Le diagnostic montre que les difficultés justifiant l'intervention résultent d'un cumul de facteurs.

État du bâti :

- Clos-couvert fortement dégradé ;
- Charpente fragilisée ;
- Effondrement de plancher constaté ;
- Nombreux désordres liés à l'humidité et aux infiltrations.

Parties communes :

- Réseaux d'évacuation sous-dimensionnés ;
- Présence de plomb dans les circulations ;
- Installations électriques devant encore être sécurisées.

Situations individuelles :

- Propriétaire majoritaire défaillant ;
- Succession bloquée ;
- Impayés importants de charges de copropriété.

Occupation :

- Non-respect constaté de certaines suspensions de loyers.

Configuration des logements :

- Logements très petits ;
- Équipements obsolètes ;
- Impossibilité de réaliser une réhabilitation durable sans regroupement.

Commentaires de la commissaire enquêtrice

La SOREQA renvoie au diagnostic de 2019, joint au dossier d'enquête, et en rappelle les principaux constats. Les réponses complémentaires permettent de mieux identifier les différents facteurs ayant concouru à la dégradation de la copropriété : état du bâti, difficultés affectant les parties communes, situations individuelles de certains copropriétaires, conditions d'occupation et configuration de logements de très petite superficie.

La commissaire enquêtrice constate cependant que le diagnostic de 2019 constitue désormais une photographie relativement ancienne de la copropriété. Les réponses de la SOREQA reconnaissent elles-mêmes que la situation a évolué depuis sa réalisation. Il était donc particulièrement important que le mémoire en réponse actualise de manière précise les constats du diagnostic et permette de distinguer les difficultés qui subsistent effectivement de celles qui ont été résorbées par les travaux ou l'évolution de l'occupation.

Sur ce point, les réponses complémentaires apportent quelques éléments utiles, notamment en indiquant que les situations de suroccupation signalées en 2019 ne seraient plus présentes et que les trois lots destinés à être expropriés sont actuellement considérés comme vacants.

En revanche, la part respective des différentes catégories de difficultés dans la justification de l'intervention foncière demeure insuffisamment explicitée. La SOREQA décrit un **cumul de facteurs**, mais sans véritable hiérarchisation permettant de déterminer quels désordres relèvent encore aujourd'hui de l'OAH et quels blocages rendent spécifiquement nécessaire l'expropriation.

La commissaire enquêtrice relève néanmoins que les réponses ont permis de mieux cerner la logique générale du projet : l'expropriation n'est pas présentée comme le moyen de traiter l'ensemble des désordres de l'immeuble, mais comme un outil destiné à traiter certaines situations foncières, financières et de configuration des logements que la SOREQA estime incompatibles avec l'achèvement du projet de redressement.

- *Définition du périmètre d'appropriation publique*

Questions de la commissaire enquêtrice

La notice indique que seuls certains lots de la copropriété sont concernés par l'appropriation publique.

Questions :

13. *Quels critères objectifs ont conduit à retenir précisément les lots restant à acquérir (lots n°13, 19 et 29) parmi les lots encore détenus par des propriétaires privés ?*
14. *Pourquoi l'intervention publique ne porte-t-elle pas sur l'ensemble des logements concernés par des arrêtés d'insalubrité privatifs ?*
15. *Comment sera assuré le traitement des logements restant sous arrêté d'insalubrité mais situés hors périmètre d'acquisition ?*

Réponses et commentaires techniques de la Soreqa

Réponse aux trois questions réunies :

Les lots n°13, 19 et 29 ont été retenus car ils constituent les derniers lots nécessaires à la réalisation du projet de regroupement des logements envisagé dans le cadre de l'opération. Leur positionnement au sein de l'immeuble permet la constitution de logements de surface et de configuration compatibles avec les objectifs de création de logements sociaux décents et adaptés aux standards actuels d'habitabilité. À l'inverse, certains autres logements frappés d'un arrêté d'insalubrité privatif sont isolés au sein de la copropriété et ne permettent pas, même en cas d'acquisition, de constituer des regroupements cohérents ou de créer des logements répondant aux exigences de confort d'habitabilité d'aujourd'hui. Leurs acquisitions n'auraient pas permis d'atteindre ce confort d'habitabilité soit parce qu'ils étaient isolés, soit parce que leur regroupement n'aurait pas permis d'obtenir des logements présentant une surface suffisante ou une configuration adaptée.

L'intervention n'avait donc pas vocation à porter sur l'ensemble des logements concernés par des arrêtés d'insalubrité privatifs. Le périmètre d'acquisition a été défini en fonction des besoins du projet d'aménagement et de sa faisabilité technique et fonctionnelle. De plus, les propriétaires de ces lots ne sont pas débiteurs dans la copropriété, donc ils ne procurent pas de problématique dans le redressement de la copropriété et dans le paiement des charges et des fonds de travaux.

Par ailleurs, l'absence d'acquisition de ces logements ne signifie pas l'absence d'intervention de la SOREQA qui poursuivra son accompagnement de la copropriété dans le cadre du dispositif OAHD jusqu'à la levée des différents arrêtés d'insalubrité frappant l'immeuble.

Les copropriétaires concernés continueront ainsi à bénéficier de l'ingénierie technique, administrative et financière mise en œuvre dans le cadre de cette opération.

Par conclusion, les logements restant sous arrêté d'insalubrité mais situés hors du périmètre d'acquisition, leur traitement continuera donc à être assuré dans le cadre de l'OAHD. En complément, la Ville de Paris conserve la possibilité, lorsque la situation l'exige, de mettre en œuvre les procédures prévues par la réglementation, notamment la réalisation de travaux d'office afin de garantir la résorption effective des situations d'insalubrité.

Questions complémentaires de la commissaire enquêtrice

Le dossier indique que certains logements concernés par des arrêtés d'insalubrité privatifs ou par des problématiques d'occupation identifiées dans le diagnostic ne sont pas intégrés au périmètre d'acquisition, tandis que d'autres logements ne présentant pas de difficultés propres y sont inclus.

Afin de mieux apprécier la cohérence du périmètre retenu au regard des objectifs poursuivis par l'opération, il apparaît nécessaire de préciser les points suivants.

Questions (numérotées 8 à 11 dans la première demande de compléments) :

16. Pouvez-vous préciser le nombre de logements restant concernés par des arrêtés d'insalubrité privés hors périmètre d'acquisition, leur situation actuelle d'occupation ainsi que les modalités concrètement prévues pour assurer leur traitement et la levée des désordres constatés?
17. Pouvez-vous préciser si ces logements feront l'objet d'un programme de travaux identifié dans le cadre de l'OAHD et selon quel calendrier prévisionnel ?
18. Le diagnostic de la copropriété fait également état de situations d'occupation ou de gestion particulièrement dégradées dans certaines parties de l'immeuble. Pouvez-vous préciser selon quels critères il a été décidé que ces situations relevaient exclusivement des dispositifs d'accompagnement de la copropriété, sans intervention foncière, alors qu'elles apparaissent directement liées aux objectifs de résorption de l'habitat dégradé poursuivis par l'opération ?
19. Plus généralement, pouvez-vous préciser les critères d'intérêt général ayant conduit à retenir le périmètre d'acquisition présenté dans le dossier, en particulier au regard des logements demeurant concernés par des arrêtés d'insalubrité ou par des difficultés d'occupation identifiées dans le diagnostic, ainsi que de l'intégration du lot n°29, lequel ne présente pas de difficulté propre d'habitabilité, de gestion ou d'insalubrité ?

Réponses et commentaires techniques de la Soreqa

Réponse question 16 : Trois logements demeurent aujourd'hui concernés par des arrêtés d'insalubrité privés tout en restant hors du périmètre d'acquisition publique. Ces logements ne sont pas inclus dans l'opération d'appropriation foncière car leurs propriétaires ne présentent pas les difficultés de gestion ou de financement ayant justifié l'intervention publique (comme sur les lots n°13 et n°19). Ils sont à jour de leurs charges de copropriété, ont participé au financement des travaux engagés sur les parties communes et sont présumés en capacité de réaliser les travaux privés nécessaires à la levée des arrêtés.

À ce jour, ces logements sont considérés comme vacants. Leur maintien hors du périmètre d'acquisition ne remet donc pas en cause le redressement global de la copropriété ni la réalisation du projet de réhabilitation engagé.

La levée des arrêtés d'insalubrité privés relèvera principalement de la réalisation des travaux nécessaires par les propriétaires concernés. Une fois les travaux de réhabilitation des parties communes achevés, il est raisonnable de considérer que les propriétaires auront intérêt à réaliser les travaux privés restant à leur charge afin de pouvoir remettre leurs logements sur le marché locatif. En effet, tant que les arrêtés demeurent en vigueur, les possibilités de location restent fortement contraintes.

Par ailleurs, en cas d'inaction persistante, d'autres outils demeurent mobilisables par les pouvoirs publics, notamment par l'intermédiaire du Service Technique de l'Habitat (STH) de la Ville de Paris ou, le cas échéant, par le recours aux travaux d'office prévus par la réglementation.

Réponse question 17 : Ces logements continuent à relever du dispositif OAHD au même titre que l'ensemble de la copropriété. Toutefois, les désordres concernés sont principalement de nature privative et ne relèvent pas du programme de regroupement porté par la SOREQA dans le cadre de la DUP.

L'accompagnement OAHD permettra de poursuivre le suivi des propriétaires concernés et de les accompagner dans la réalisation des travaux nécessaires à la levée des arrêtés. Néanmoins, le calendrier précis dépendra directement de la mobilisation de chaque propriétaire et de la finalisation des travaux sur les parties communes actuellement en cours.

Réponse question 18 : Le diagnostic de 2019 faisait effectivement état de plusieurs situations d'occupation ou de gestion dégradées, notamment des situations de suroccupation, des difficultés

sociales de certains occupants ainsi que des pratiques locatives inadaptées. Toutefois, il convient de rappeler que ce diagnostic a été réalisé il y a plus de sept ans et que la situation de la copropriété a fortement évolué depuis lors sous l'effet des actions conduites dans le cadre de l'OAH.

Les situations de suroccupation identifiées en 2019 ne sont plus d'actualité à ce jour. Les mesures de suivi mises en œuvre par la SOREQA et les évolutions d'occupation intervenues depuis cette période ont permis de faire disparaître ces situations particulières.

Plus généralement, la stratégie retenue distingue les problématiques pouvant être résolues par un accompagnement de copropriété de celles nécessitant une intervention foncière. Les difficultés d'occupation ou de gestion qui ne compromettent pas directement le redressement financier de la copropriété ni la réalisation du projet de restructuration relèvent prioritairement des dispositifs d'accompagnement, de gestion et de contrôle déjà existants. À l'inverse, l'intervention foncière a été réservée aux situations dans lesquelles les blocages identifiés empêchaient durablement la poursuite du redressement ou la réalisation du projet

Réponse question 19 : Le périmètre retenu ne résulte pas uniquement de l'existence d'arrêts d'insalubrité mais d'une analyse globale prenant en compte les objectifs de résorption de l'habitat dégradé, de redressement durable de la copropriété, de production de logements sociaux de qualité et de proportionnalité de l'intervention publique.

Ainsi, plusieurs logements placés sous arrêté n'ont pas été intégrés au périmètre d'acquisition dès lors que leurs propriétaires sont à jour de leurs charges, ont participé au financement des travaux de copropriété et apparaissent en mesure de réaliser eux-mêmes les travaux privés nécessaires. L'expropriation de ces logements aurait donc constitué une atteinte supplémentaire au droit de propriété sans présenter un bénéfice significatif pour le redressement de la copropriété.

À titre d'exemple, la SOREQA a étudié l'hypothèse d'intégrer d'autres lots situés à proximité. Cependant, l'acquisition des lots 20, 21 et 22 aurait nécessité l'expropriation de trois propriétaires supplémentaires pour permettre la création d'un seul logement supplémentaire, ce qui a été considéré comme disproportionné au regard des objectifs poursuivis.

À l'inverse, les trois lots restant à acquérir répondent à des objectifs d'intérêt général clairement identifiés :

- Lot n°13 : traitement d'une situation de défaillance financière importante, avec une dette de copropriété estimée à environ 23 000 € en 2025 et en constante augmentation ;*
- Lot n°19 : résolution d'une situation successorale bloquée associée à une dette d'environ 150 000 €, qui fragilise directement les finances de la copropriété ;*
- Lot n°29 : amélioration qualitative du projet permettant la création d'un logement social traversant, plus grand et mieux adapté aux standards actuels d'habitabilité.*

La SOREQA considère ainsi que, pour chacun de ces trois lots, les avantages attendus de l'acquisition sont supérieurs aux inconvénients qu'elle génère. Les lots n°13 et n°19 répondent principalement à des objectifs de redressement financier de la copropriété tandis que le lot n°29 contribue à la qualité d'ensemble de l'opération et à la production d'un logement social plus performant et pérenne.

Commentaires de la commissaire enquêtrice

Les réponses de la SOREQA permettent de comprendre que le périmètre d'appropriation publique n'a pas été défini par la seule présence d'un arrêté d'insalubrité. Ce périmètre répond également à une logique de recomposition foncière et de traitement de situations de blocage.

Cette approche apparaît cohérente dans son principe : l'existence d'un arrêté d'insalubrité ne saurait, à elle seule, justifier automatiquement l'expropriation du bien concerné si d'autres dispositifs permettent au propriétaire d'effectuer les travaux nécessaires.

La SOREQA indique que trois logements demeurent concernés par des arrêtés d'insalubrité privés hors périmètre d'acquisition et qu'ils sont actuellement vacants. Elle précise que leurs propriétaires seraient à jour de leurs charges et considérés comme en capacité d'effectuer les travaux privés nécessaires. Ces éléments permettent de comprendre pourquoi ces logements n'ont pas été intégrés au périmètre d'expropriation.

La commissaire enquêtrice relève toutefois que le traitement de ces logements repose encore largement sur des perspectives : la SOREQA indique qu'ils devraient être réhabilités par leurs propriétaires et que l'OAHD poursuivra son accompagnement, sans être en mesure de donner un calendrier précis de réalisation des travaux ni de levée des arrêtés.

Il subsiste donc une différence entre, d'une part, les logements intégrés à l'opération au motif qu'ils constituent un obstacle à la réalisation du projet et, d'autre part, les logements restant hors périmètre dont la résorption de l'insalubrité dépend de l'action future de leurs propriétaires.

Cette distinction est compréhensible, mais elle signifie également que l'opération projetée ne permettra pas, à elle seule, de traiter l'ensemble des situations d'insalubrité de l'immeuble.

S'agissant des lots n°13 et n°19, les éléments fournis font apparaître des situations financières ou juridiques particulières qui les distinguent des autres lots. La justification de leur acquisition apparaît ainsi plus directement liée au redressement de la copropriété.

En revanche, pour le lot n°29, la justification est d'une autre nature et appelle une appréciation spécifique développée ci-après.

- *Projet de regroupement des logements*

Questions de la commissaire enquêtrice

Le projet prévoit le regroupement de plusieurs lots afin de créer six logements sociaux de typologies plus adaptées.

Questions :

20. *Quels objectifs précis ont conduit aux regroupements proposés dans le projet présenté ?*
21. *Différentes hypothèses de regroupement ont-elles été étudiées ? Le cas échéant, quels éléments techniques ou fonctionnels ont conduit au choix du scénario présenté ?*
22. *Le projet prévoit le maintien de sanitaires communs sur les paliers. Pouvez-vous préciser les raisons de ce choix et en quoi cette disposition demeure compatible avec l'objectif d'amélioration durable des conditions d'habitabilité ?*

Réponses et commentaires techniques de la Soreqa (aménageur)

Réponse questions 20 et 21 réunies : Le projet de regroupement des logements a été élaboré en étroite concertation avec AXIMO, futur bailleur social. Dès les premières phases d'étude, les scénarios d'aménagement ont été présentés à ce bailleur afin de s'assurer de leur adéquation avec les besoins identifiés en matière de logement social à Paris. AXIMO a notamment fait part des typologies de logements les plus recherchées dans le cadre de son activité de gestion locative ainsi que des contraintes fonctionnelles et techniques à prendre en compte pour garantir la viabilité future du programme.

Par ailleurs, AXIMO a transmis à la SOREQA les orientations issues de la programmation parisienne du logement social et abordable (cf. circulaire de logement social et abordable à Paris). Les réflexions menées sur les regroupements de lots ont ainsi été guidées par la volonté de produire des logements répondant aux besoins identifiés par le bailleur tout en s'inscrivant dans les objectifs poursuivis par la Ville de Paris en matière d'offre de logements sociaux.

Le scénario présenté dans le dossier a finalement été retenu car il permet d'optimiser les surfaces disponibles, d'assurer la cohérence fonctionnelle des futurs logements et de répondre au mieux aux attentes du futur bailleur social. Il constitue ainsi la solution la plus adaptée au regard des contraintes de l'immeuble.

Réponse question 22 : Les espaces figurant sur les plans sous l'appellation « WC » correspondent à d'anciens sanitaires communs mentionnés comme tels dans le règlement de copropriété. C'est pour cette raison qu'ils apparaissent sous cette dénomination dans les plans de DUP. Toutefois, ces espaces ne sont aujourd'hui plus utilisés comme sanitaires communs. Ils sont principalement utilisés par les copropriétaires comme espaces de stockage et constituent juridiquement des parties communes de la copropriété.

La SOREQA n'a pas intégré ces espaces dans le projet d'aménagement pour des raisons essentiellement techniques. En effet, les séparations existantes sont constituées de murs porteurs dont la modification nécessiterait des interventions structurelles lourdes. Au regard des contraintes techniques de l'immeuble ancien, leur intégration dans les futurs logements n'est pas apparue pertinente ni cohérente dans le cadre du projet de regroupement retenu.

Ces espaces demeureront donc des parties communes relevant de la copropriété et ne sont pas nécessaires à la réalisation des futurs logements sociaux.

Commentaires de la commissaire enquêtrice

Les réponses apportées montrent que le projet de regroupement a été élaboré en lien avec le futur bailleur social AXIMO et qu'il vise à substituer à plusieurs petites surfaces des logements présentant des typologies plus diversifiées et des surfaces plus importantes.

La commissaire enquêtrice relève positivement que la SOREQA a précisé le programme recherché, soit six logements : un T3, trois T2 et deux studios, et qu'elle a indiqué les objectifs poursuivis en matière de surfaces et de fonctionnalité.

La démonstration reste cependant partiellement générale concernant les différentes hypothèses de regroupement. La SOREQA indique que plusieurs scénarios ont été examinés mais ne fournit pas une comparaison détaillée permettant de mesurer les avantages et inconvénients de chacune des configurations envisagées.

Concernant les espaces identifiés comme « WC » sur les plans, la réponse de la SOREQA appelle une réserve particulière. La qualification de ces espaces comme parties communes et leur maintien dans leur état actuel peuvent être compréhensibles au regard du règlement de copropriété et des contraintes du bâti. En revanche, la justification par la seule présence de murs porteurs ne suffit pas à démontrer, à elle seule, l'impossibilité d'une autre solution d'aménagement. Une telle affirmation aurait nécessité d'être étayée par des éléments techniques précis issus d'une étude structurelle ou d'un projet architectural suffisamment avancé.

La commissaire enquêtrice relève surtout que la réponse ne permet pas d'établir que ces espaces seraient intrinsèquement incompatibles avec une évolution ultérieure du projet. Elle prend donc acte de leur maintien en parties communes, sans considérer que la seule référence aux murs porteurs apporte une démonstration technique complète.

- *Nécessité des acquisitions projetées*

Questions de la commissaire enquêtrice

Le dossier indique que les acquisitions restantes sont nécessaires pour garantir la cohérence du projet.

Questions :

23. *Pouvez-vous préciser le contenu de la notion de « cohérence du projet » mentionnée dans la notice explicative ?*
24. *En quoi l'acquisition des trois lots restant à maîtriser constitue-t-elle une condition indispensable à la réalisation du projet et non une solution simplement préférable ?*
25. *Quelles seraient les conséquences concrètes sur le programme projeté en cas de non-acquisition de l'un des trois lots concernés ?*

Réponses et commentaires techniques de la Soreqa (aménageur)

Réponse question 23 : La notion de « cohérence du projet » renvoie à la capacité de réaliser une opération d'ensemble permettant d'atteindre les objectifs poursuivis par la collectivité en matière de lutte contre l'habitat dégradé, de redressement durable de la copropriété et de création de logements adaptés aux standards actuels d'habitabilité.

Dans le cas présent, cette cohérence repose sur le fait que les lots restant à acquérir (lots n°13, 19 et 29) sont nécessaires à la constitution des regroupements prévus dans le projet d'aménagement. Leur maîtrise foncière permet de créer des logements présentant des surfaces et des configurations répondant aux exigences actuelles de confort et d'usage, alors que le maintien de ces lots dans leur configuration actuelle compromettrait la réalisation du programme présenté.

La cohérence du projet doit également être appréciée au regard des problématiques identifiées au sein de la copropriété. L'opération ne vise pas uniquement la création de logements sociaux mais également la résolution de difficultés plus larges liées à la présence de très petites surfaces, à certaines situations de défaillance de propriétaires et aux fragilités qui ont contribué à la dégradation progressive de l'immeuble.

Ainsi, la notion de cohérence signifie que les acquisitions restant à réaliser apparaissent nécessaires pour permettre à la fois :

- *La création de logements conformes aux exigences actuelles ;*
- *La mise en œuvre complète du projet d'aménagement présenté à l'enquête publique ;*
- *Le traitement durable des principales problématiques identifiées dans la copropriété ;*
- *Et la pérennisation du redressement engagé depuis plusieurs années dans le cadre de l'OAH.*

En d'autres termes, sans la maîtrise de ces derniers lots, le projet perdrait une partie de sa pertinence et ne permettrait pas d'atteindre pleinement les objectifs d'amélioration de l'habitat et de redressement de la copropriété poursuivis par l'opération.

Réponse aux questions 24 et 25 : Leur intégration permet d'atteindre des surfaces adaptées et de réaliser des logements fonctionnels répondant aux attentes du futur bailleur social AXIMO ainsi qu'aux objectifs de la programmation de logements sociaux.

S'agissant plus particulièrement des lots n°13 et n°19, leur acquisition présente également un enjeu de redressement de la copropriété. Ces lots sont associés à des situations de copropriétaires défaillants

qui participent aux difficultés financières rencontrées par la copropriété depuis plusieurs années. La maîtrise publique de ces lots contribue ainsi à sécuriser durablement la situation de l'immeuble.

Ainsi, l'acquisition des lots n°13, 19 et 29 est nécessaire tant pour assurer la cohérence du projet que pour répondre aux problématiques identifiées au sein de la copropriété, notamment s'agissant des situations de défaillance de certains propriétaires.

Questions complémentaires de la commissaire enquêtrice

Le mémoire en réponse indique que les lots n°13, n°19 et n°29 sont nécessaires à la cohérence du projet de regroupement.

Afin d'apprécier le caractère indispensable de ces acquisitions, il convient d'apporter des précisions complémentaires.

Questions (numérotées 12 et 13 dans la première demande de compléments) :

26. *Pour chacun des lots restant à acquérir (lots n°13, n°19 et n°29), pouvez-vous préciser les conséquences concrètes de leur non-acquisition sur le projet présenté, notamment en termes de:*
 - a. *Nombre de logements créés ;*
 - b. *Surfaces obtenues ;*
 - c. *Typologies produites ;*
 - d. *Fonctionnalités attendues ;*
 - e. *Équilibre général du programme ?*
27. *Pouvez-vous préciser en quoi ces acquisitions constituent une condition nécessaire à la réalisation du programme présenté et non une amélioration qualitative ou une optimisation d'un projet qui pourrait être réalisé selon une configuration différente ?*

Réponses et commentaires techniques de la Soreqa (aménageur)

Réponse aux deux questions : L'acquisition des lots n°13, n°19 et n°29 répond à un double objectif : permettre la réalisation du programme de logements présenté dans le dossier et contribuer au redressement durable de la copropriété par le traitement de situations financières bloquantes concernant les lots n°13 et n°19.

Sur le plan du projet d'aménagement, la maîtrise de l'ensemble des lots identifiés permet la création du programme présenté dans le dossier, soit un T3, trois T2 et deux studios, répondant aux besoins exprimés par le futur bailleur social AXIMO et aux objectifs de la programmation de logements sociaux de la Ville de Paris. Elle permet également d'obtenir des logements présentant des surfaces adaptées, une meilleure fonctionnalité et une véritable mixité de typologies au sein du programme.

L'absence d'acquisition de l'un de ces trois lots aurait des conséquences directes sur la faisabilité des regroupements envisagés. Elle réduirait les surfaces disponibles, dégraderait la qualité fonctionnelle de certains logements et remettrait en cause certaines typologies prévues.

S'agissant plus particulièrement des lots n°13 et n°19, leur acquisition ne se limite pas à une question de composition du programme immobilier. Ces deux lots sont associés à des situations de défaillance financière importantes qui continuent à peser sur la copropriété. Leur maîtrise foncière participe ainsi au traitement des difficultés de financement de l'immeuble et à la poursuite du redressement engagé depuis plusieurs années.

Concernant le lot n°29, son acquisition permet de finaliser le regroupement du plateau du 5ème étage et de produire un logement traversant plus qualitatif, mais également d'éviter le maintien d'une très petite surface isolée au sein d'un étage largement restructuré.

Dernière série de questions complémentaires de la commissaire enquêtrice

Questions (numérotées 1 et 2 dans la deuxième et dernière demande de compléments) :

28. *Au regard des réponses apportées et des démarches engagées auprès des propriétaires concernés, pouvez-vous préciser quelles mesures concrètes d'information et, le cas échéant, d'accompagnement seront mises en œuvre jusqu'à la prise de possession effective des biens, notamment pour les propriétaires qui n'ont pas répondu aux sollicitations de la SOREQA ?*
29. *Pouvez-vous également préciser dans quelles circonstances une évolution de la situation d'un des lots (reprise d'occupation, accord amiable intervenant avant la prise de possession, régularisation de la situation financière ou successorale, etc.) pourrait conduire à reconsidérer la nécessité de son acquisition par voie d'expropriation ?*

Réponses et commentaires techniques de la Soreqa (aménageur)

Réponse à la question 28 : S'agissant des mesures d'information mises en œuvre à destination des propriétaires concernés par l'expropriation de leur lot, il est rappelé que ceux-ci se sont vu notifier un avis d'enquête parcellaire individuel leur permettant d'avoir connaissance de la procédure. Dans un second temps, ils recevront notification de l'arrêté de DUP-cessibilité dès sa prise.

Parallèlement, une procédure de fixation judiciaire devant la juridiction de l'expropriation sera engagée afin de fixer ou d'homologuer le montant de l'indemnité de dépossession leur revenant au titre de l'expropriation.

Réponse à la question 29 : Si la situation de l'un des propriétaires venait à évoluer, la procédure d'expropriation pourrait naturellement être adaptée, voire interrompue.

En effet, s'agissant du lot n°19 (succession Korvessis), si les créanciers inscrits acceptaient de consentir une mainlevée partielle de leurs inscriptions et que l'acte de vente fondé sur l'accord amiable conclu avec la DNID était régularisé, la procédure d'expropriation deviendrait sans objet et pourrait être arrêtée.

Concernant le lot n°13, si l'indivision Pereira acceptait de prendre contact avec la SOREQA et consentait à céder son lot à l'amiable aux conditions proposées, la procédure d'expropriation pourrait également être interrompue.

Enfin, s'agissant du lot n°29 appartenant à Madame Xavier/SVENSSON compte tenu de l'enjeu fiscal attaché à la procédure d'expropriation, notamment la possibilité de bénéficier d'une exonération de la plus-value sous réserve du réemploi, dans un délai d'un an, de 90 % de l'indemnité principale perçue, tout accord amiable devrait, à tout le moins, faire l'objet d'un don acte par le juge de l'expropriation afin de conférer à la transaction les effets attachés à une acquisition réalisée dans le cadre d'une procédure d'expropriation. Il est donc indispensable, dans tous les cas de figure, que ce lot demeure inclus dans le périmètre de la DUP. À défaut, le dispositif fiscal d'exonération de la plus-value ne pourrait être mobilisé au bénéfice du propriétaire.

À chaque étape de ces procédures, les expropriés auront, bien entendu, la faculté de se rapprocher de l'expropriant afin d'obtenir des compléments d'information ou d'engager des discussions amiables. La SOREQA réitérera ses propositions de prise de contact et se tiendra à leur disposition tout au long de la procédure.

Il convient de préciser que seuls trois expropriés sont concernés. Parmi eux, l'un est représenté par la DNID en qualité de curateur de succession et une autre propriétaire est d'ores et déjà parfaitement informée de la situation ainsi que du déroulement prévisionnel de l'opération. En conséquence, seule l'indivision propriétaire du lot n°13 n'a, à ce jour, jamais donné suite aux multiples tentatives de prise de contact engagées à son égard.

Commentaires de la commissaire enquêtrice

Les réponses successives ont permis de préciser progressivement la notion de « cohérence du projet ». Celle-ci renvoie essentiellement à la possibilité de réaliser les regroupements prévus et d'atteindre les typologies de logements recherchées.

La commissaire enquêtrice constate toutefois que la notion de « nécessaire » doit être distinguée de celle de « préférable ».

Pour les lots n°13 et n°19, les éléments fournis font apparaître des situations de blocage financier ou juridique qui donnent à leur acquisition une portée dépassant la seule optimisation du projet immobilier.

Pour le lot n°29, la démonstration est différente. Les réponses successives de la SOREQA reconnaissent explicitement que ce lot ne présente pas de difficulté propre d'insalubrité, d'habitabilité, de gestion ou d'impayés. Son acquisition vise principalement à améliorer le projet de regroupement des lots n°27 et n°28 et à permettre la création d'un logement plus grand et traversant.

Il ressort ainsi des propres réponses de la SOREQA que l'acquisition du lot n°29 relève davantage d'une amélioration qualitative du projet que du traitement d'un blocage empêchant toute opération de restructuration.

Les dernières précisions apportées sont néanmoins utiles : sans le lot n°29, la SOREQA estime pouvoir regrouper les lots n°27 et n°28 pour créer un logement d'environ 24 m², avec une organisation un peu contrainte, mais en aucun cas bloquante, en raison du mur porteur séparant les deux lots, des solutions architecturales intéressantes étant tout à fait possibles. Avec le lot n°29, elle prévoit un F2 plus grand et traversant.

Cette comparaison permet de mieux apprécier l'intérêt fonctionnel de l'acquisition. Elle ne démontre toutefois pas, à elle seule, que la configuration sans le lot n°29 serait juridiquement ou techniquement impossible, ni qu'elle serait incompatible avec les normes d'habitabilité.

La commissaire enquêtrice considère donc que la nécessité absolue de l'acquisition du lot n°29 n'est pas démontrée avec le même degré de solidité que l'intérêt qualitatif de cette acquisition.

- *Cas particulier du lot 29*

Résumé des observations recueillies sur ce thème pendant l'enquête et questions posées par la commissaire enquêtrice

Une observation déposée, en deux fois, au cours de l'enquête concerne spécifiquement le lot n°29.

La propriétaire indique notamment, documents à l'appui, que ce lot ne présente pas d'impayés de charges de copropriété, qu'il a fait l'objet de travaux récents et conteste la nécessité de son acquisition publique.

Questions :

30. *Pouvez-vous préciser les éléments techniques, fonctionnels, architecturaux ou économiques rendant nécessaire l'acquisition du lot n°29 ?*
31. *Le lot n°29 présente-t-il des difficultés particulières de gestion, d'habitabilité ou d'insalubrité justifiant son acquisition indépendamment du projet de regroupement ?*
32. *Les échanges produits au cours de l'enquête semblent indiquer que l'intégration du lot n°29 au périmètre d'acquisition aurait évolué en fonction des acquisitions réalisées sur les lots voisins. Pouvez-vous préciser les circonstances ayant conduit à cette évolution ?*

33. Des solutions permettant de réaliser les objectifs poursuivis sans acquisition du lot n°29 ont-elles été étudiées ? Dans l'affirmative, pourquoi n'ont-elles pas été retenues ?

Réponses et commentaires techniques de la Soreqa (aménageur)

Réponse question 30 et 33 : Pour rappel, le lot 29, d'une superficie d'environ 11 m² situé au 5ème étage sans ascenseur, ne présente pas de désordre particulier mais son intégration permettrait d'achever la maîtrise du plateau concerné et d'améliorer significativement la qualité du logement projeté (logement traversant, logement plus grand in fine...). Il s'agit ainsi d'un lot accessoire dont l'acquisition répond avant tout à un objectif de qualité du projet, en évitant notamment le maintien d'une très petite surface isolée au sein d'un étage largement restructuré.

Maintenir ce logement de 11 m² sous le statut privé reviendrait à créer une sorte de mini-enclave probablement plus propice à l'optimisation d'un rendement locatif qu'à la participation d'un projet de requalification qualitative de la copropriété. Les bénéfices d'une telle acquisition, qui plus est concernant un propriétaire qui était prêt à vendre, paraît l'emporter largement sur l'inconvénient d'une cession en apparence forcée.

Réponses aux questions 31 et 32 : Le lot n°29 ne figurait pas initialement dans le périmètre du projet d'appropriation publique. En effet, le projet a d'abord été construit autour des lots présentant les principales difficultés de gestion, de dégradation ou d'habitabilité. Toutefois, l'évolution des acquisitions amiables a conduit à réinterroger la cohérence globale du projet.

L'ancien propriétaire du lot n°28 s'étant rapproché de la SOREQA afin de céder son bien, une acquisition amiable de ce lot a été réalisée le 6 juin 2023. Cette acquisition, qui n'était pas prévue dans le schéma initial, a ouvert la possibilité de maîtriser une plus grande partie du cinquième étage.

Dans ce contexte, l'intégration du lot n°29 est apparue comme une opportunité permettant d'optimiser significativement la qualité du projet d'aménagement.

L'acquisition du lot n°29 permettrait en effet de maîtriser l'ensemble du plateau concerné au 5ème étage et de créer un logement plus qualitatif, notamment en permettant la réalisation d'un logement traversant, offrant de meilleures conditions de ventilation, d'éclairage naturel et d'usage pour les futurs occupants. Sans l'intégration de ce lot, le logement projeté serait plus contraint dans son organisation et ses qualités d'usage.

Il convient de préciser que le lot n°29 doit être regardé comme un lot accessoire au projet. Contrairement à d'autres lots intégrés à l'opération, ce logement n'est pas identifié comme particulièrement dégradé et ne fait pas l'objet d'un arrêté d'insalubrité. Son acquisition ne repose donc pas sur des difficultés propres à ce lot mais sur son intérêt dans la composition d'ensemble du projet.

Ainsi, le lot n°29 ne présente pas, à ce jour, de difficultés particulières de gestion, d'habitabilité ou d'insalubrité qui justifieraient à elles seules son acquisition. Néanmoins, son intégration contribue directement aux objectifs poursuivis par l'opération, à savoir la réduction du nombre de très petites surfaces au sein de la copropriété et la création de logements plus adaptés aux standards actuels.

En effet, comme cela a été mis en évidence dans le diagnostic de la copropriété, l'immeuble est composé d'un nombre important de petits logements. Cette configuration favorise historiquement une forte rotation des occupants, complique la gestion de la copropriété et a pu conduire, dans certains cas, à des pratiques locatives peu compatibles avec l'objectif de redressement durable de l'immeuble. Le regroupement de plusieurs petites unités en logements plus fonctionnels constitue donc un objectif central du projet.

Enfin, compte tenu des échanges passés et la situation du lot 29 (logement de 11 m² au 5ème étage sans ascenseur), on peut émettre des doutes quant à la réalité des intentions exprimées par le propriétaire du lot n°29 sur son projet d'occupation en résidence principale de ce bien dans le cadre d'un projet de

retraite. Cette configuration présente des limites importantes en matière d'accessibilité et ne répond notamment pas aux besoins d'une personne à mobilité réduite.

L'acquisition du lot n°29 est ainsi justifiée non pas par l'existence de désordres propres au logement mais par sa contribution à la cohérence d'ensemble du projet d'aménagement et à l'amélioration qualitative des futurs logements créés.

Questions complémentaires de la commissaire enquêtrice

Les réponses apportées indiquent que le lot n°29 ne présente pas de difficulté particulière d'habitabilité, de gestion ou d'insalubrité et que son acquisition répond principalement à un objectif d'amélioration qualitative du projet.

Questions (numérotées 14 à 16 dans la première demande de compléments) :

- 34. Compte tenu de l'absence de désordres propres au lot n°29, de l'absence d'impayés de charges de copropriété et de l'absence d'arrêté d'insalubrité affectant ce logement, pouvez-vous préciser les éléments techniques, fonctionnels ou d'intérêt général permettant de considérer que son acquisition par voie d'expropriation présente un caractère nécessaire au regard des objectifs poursuivis par l'opération ?*
- 35. Pouvez-vous préciser si des scénarios permettant la réalisation du projet sans acquisition du lot n°29 ont été étudiés (maintien du lot dans le parc privé, adaptation du projet de regroupement, autre configuration du logement créé) et, le cas échéant, les raisons ayant conduit à ne pas les retenir ?*
- 36. Pouvez-vous préciser en quoi l'acquisition d'un logement ne présentant pas de désordre propre contribue davantage à la résorption de l'habitat dégradé que le traitement prioritaire d'autres logements restant concernés par des arrêtés d'insalubrité ?*

Réponses et commentaires techniques de la Soreqa (aménageur)

Réponse globale à l'ensemble des trois questions : La SOREQA confirme que le lot n°29 ne présente pas, à lui seul, de difficulté particulière d'habitabilité, de gestion ou d'insalubrité. Son acquisition n'est donc pas motivée par la nécessité de traiter un logement dégradé ou une situation de défaillance financière comme c'est le cas pour les lots n°13 et n°19.

Le lot n°29 doit être regardé comme un lot accessoire au projet d'aménagement, dont l'intérêt réside principalement dans sa contribution à la qualité d'ensemble du programme. Son intégration permet en effet d'éviter le maintien d'une très petite surface d'environ 11 m² isolée au sein d'un étage faisant l'objet d'une restructuration importante. D'un point de vue technique et fonctionnel, l'acquisition de ce lot permet la réalisation d'un logement plus grand, traversant et mieux adapté aux standards actuels d'habitabilité. Elle contribue également à une organisation plus cohérente des espaces compte tenu des contraintes structurelles existantes, notamment la présence de murs porteurs qui limitent les possibilités d'aménagement alternatives.

Commentaires de la commissaire enquêtrice

La SOREQA apporte des précisions utiles sur le fonctionnement futur de la copropriété. L'opération ne conduit pas à la disparition de la copropriété : les logements restructurés doivent être cédés à AXIMO, qui deviendra copropriétaire aux côtés des propriétaires privés restant en place.

La présence d'un bailleur social institutionnel constitue effectivement un élément susceptible de contribuer à une gestion plus stable, notamment en matière de participation aux charges et aux décisions collectives.

Toutefois, cette présence ne constitue pas, à elle seule, une garantie de redressement durable. Le fonctionnement futur de la copropriété dépendra également de la capacité des copropriétaires privés à assurer leurs obligations, de la réalisation des travaux restant à effectuer et de la maîtrise des charges futures et de la bonne appréciation et réalisation des travaux dans les parties communes.

La commissaire enquêtrice relève à cet égard que plusieurs réponses de la SOREQA reposent sur des éléments qui restent prospectifs : travaux restant à réaliser, levée des arrêtés privatifs, évolution future de la situation financière et maintien de la dynamique de redressement.

L'intervention projetée doit donc être comprise comme un élément supplémentaire du processus de redressement engagé depuis 2015 et non comme la garantie, à elle seule, d'un redressement définitif de la copropriété.

- *Pérennité de l'opération :*

Questions de la commissaire enquêtrice

La notice indique que l'intervention permettra d'assurer un redressement durable de la copropriété.

Questions :

37. *Quels dispositifs permettront d'assurer durablement le redressement de la copropriété après réalisation de l'opération ?*
38. *Comment sera organisée la gestion future de l'immeuble entre copropriétaires privés et bailleur social ?*

Réponses et commentaires techniques de la Soreqa (aménageur)

Réponse globale aux deux questions : À l'issue de l'opération, les logements acquis puis restructurés seront cédés au bailleur social AXIMO, qui deviendra un copropriétaire de l'immeuble au même titre que les autres propriétaires privés. La copropriété conservera donc son statut actuel et continuera à être administrée par un syndic conformément aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965 relative au statut de la copropriété.

La gestion quotidienne de l'immeuble, l'entretien des parties communes, le suivi des contrats et l'exécution des décisions collectives resteront ainsi assurés par le syndic désigné par les copropriétaires.

Les décisions relatives à la gestion de la copropriété continueront à être prises dans le cadre des assemblées générales selon les règles habituelles de majorité applicables aux copropriétés. AXIMO participera à ces assemblées en qualité de copropriétaire et exercera les droits attachés aux tantièmes qu'il détiendra, au même titre que les autres copropriétaires.

L'objectif de l'opération est donc de permettre la coexistence durable entre copropriétaires privés et bailleur social au sein d'une copropriété assainie et redressée. La présence d'un bailleur social institutionnel constitue par ailleurs un facteur de stabilité susceptible de contribuer au bon fonctionnement futur de la copropriété et à la poursuite de son entretien dans le temps.

Commentaires de la commissaire enquêtrice

Le cas du lot n°29 appelle une appréciation distincte en raison de sa situation particulière.

Les réponses de la SOREQA confirment que ce logement ne présente pas de désordre propre identifié, n'est pas concerné par un arrêté d'insalubrité et ne présente pas de dette de charges de copropriété. Son intégration au périmètre de la DUP n'est donc pas justifiée par une situation de dégradation ou de défaillance du propriétaire.

La SOREQA fonde essentiellement son acquisition sur l'amélioration du projet de regroupement, la suppression d'une très petite surface et la possibilité de créer un logement traversant de meilleure qualité.

La commissaire enquêtrice prend acte de cet intérêt fonctionnel. Elle relève néanmoins que les propres réponses de la SOREQA conduisent à qualifier le lot n°29 de « **lot accessoire** » et à reconnaître que son acquisition n'est pas indispensable pour traiter une situation d'insalubrité ou un blocage financier de la copropriété.

La démonstration apportée permet donc d'établir un gain qualitatif du projet, mais elle ne permet pas de conclure avec la même évidence au caractère indispensable de l'expropriation.

Cette appréciation est renforcée par les circonstances de l'évolution du périmètre. Le lot n°29 ne figurait pas initialement dans le périmètre d'appropriation. Son intégration est intervenue à la suite de l'acquisition amiable du lot n°28, afin d'optimiser la restructuration du plateau du cinquième étage. Cette chronologie montre que la nécessité du lot n°29 résulte de l'évolution du scénario d'aménagement plutôt que d'une nécessité initiale de traitement de la copropriété.

Par ailleurs, la commissaire enquêtrice ne peut retenir la présentation faite par la SOREQA selon laquelle la propriétaire aurait été « prête à vendre ». Les éléments recueillis au cours de l'enquête établissent au contraire que la propriétaire n'a pas accepté de céder son bien. Elle a indiqué, lors de sa venue en permanence, avoir compris qu'elle n'avait pas le choix, tout en faisant valoir l'importance particulière que représentait pour elle ce logement, notamment dans la perspective de sa retraite. Cette circonstance doit être prise en compte dans l'appréciation de l'atteinte portée au droit de propriété.

De même, la SOREQA ne peut déduire de la situation du logement et de son implantation au cinquième étage une absence de pertinence du projet d'occupation exprimé par sa propriétaire. Une telle appréciation relève davantage d'une hypothèse sur la situation personnelle de l'intéressée que d'un élément technique objectivement établi.

Enfin, la référence répétée aux murs porteurs pour justifier l'impossibilité de certaines configurations appelle également une réserve. La présence de murs porteurs constitue naturellement une contrainte constructive, mais elle ne suffit pas, en elle-même, à démontrer l'impossibilité de réaliser un autre scénario d'aménagement. En l'absence d'une étude structurelle ou architecturale comparative suffisamment précise, cette justification doit donc être appréciée avec prudence.

Au total, la commissaire enquêtrice considère que l'acquisition du lot n°29 présente un intérêt réel pour améliorer la qualité du programme projeté, mais que la démonstration de son caractère indispensable à l'opération demeure moins convaincante que celle relative aux lots n°13 et n°19.

Synthèse du thème 1

L'examen de l'observation déposée par la copropriétaire du lot n°29 et des réponses successivement apportées par la SOREQA aux interrogations formulées par la commissaire enquêtrice permet de mieux comprendre la logique de l'intervention foncière projetée et les objectifs auxquels elle entend répondre.

La copropriété du 15 rue Desargues connaît depuis plusieurs années des difficultés importantes, tant au regard de l'état du bâti et de certains logements que de sa situation financière et de son fonctionnement. L'accompagnement engagé dans le cadre de l'OAHD a permis d'engager un processus de réhabilitation et de redressement, mais certaines situations particulières demeurent et plusieurs logements restent concernés par des problématiques qui ne seront pas directement résolues par la présente opération foncière.

Les réponses apportées par la SOREQA établissent que l'intervention projetée poursuit plusieurs objectifs : traiter certaines situations financières ou juridiques susceptibles de faire obstacle au redressement de la copropriété, permettre la recomposition de logements de très petite superficie et achever un programme de création de logements sociaux répondant mieux aux standards actuels.

La commissaire enquêtrice relève toutefois que les réponses de la SOREQA ont nécessité plusieurs demandes complémentaires afin de préciser le lien entre les difficultés identifiées dans la copropriété et les acquisitions projetées. La démonstration initialement fournie apparaissait en effet trop générale et ne permettait pas toujours de distinguer suffisamment les situations propres à chacun des lots concernés.

Les réponses finales permettent désormais de mieux différencier les trois lots faisant l'objet de l'intervention.

Les lots n°13 et n°19 répondent principalement à des problématiques de défaillance ou de blocage financier et juridique susceptibles de peser sur le redressement de la copropriété. Leur acquisition présente ainsi un intérêt qui dépasse la seule réalisation du programme immobilier et s'inscrit directement dans l'objectif de redressement de la copropriété.

Le lot n°29 se trouve dans une situation sensiblement différente. Il ne présente pas de difficulté propre d'insalubrité, d'habitabilité, de gestion ou de financement. Son intérêt réside essentiellement dans l'amélioration qualitative du projet de restructuration du cinquième étage, notamment par la possibilité de créer un logement plus grand, traversant et fonctionnel, tout en supprimant une très petite unité de 11 m². La commissaire enquêtrice relève que cet intérêt est réel et que son acquisition améliore la cohérence du projet, mais que les réponses apportées établissent davantage le caractère avantageux ou optimisateur de cette acquisition que son caractère strictement indispensable.

Cette appréciation doit toutefois être replacée dans la configuration générale du projet. L'intervention projetée demeure partielle puisqu'elle porte sur deux étages et demi d'un immeuble qui en compte six. Elle ne permettra donc pas, à elle seule, de traiter l'ensemble des difficultés de la copropriété. Plusieurs logements demeureront hors du périmètre d'appropriation, notamment certains logements encore concernés par des arrêtés d'insalubrité privatifs. Leur traitement restera dépendant de l'OAHD, de l'action des propriétaires concernés et, plus largement, de la poursuite des mesures de redressement de la copropriété.

Cette configuration conduit à examiner la cohérence entre les parties de l'immeuble faisant l'objet de l'intervention et celles qui en restent exclues. La question ne porte pas seulement sur la possibilité technique de restructurer les niveaux concernés, mais également sur l'amélioration concrète que cette intervention est susceptible d'apporter à un immeuble dont les difficultés sont plus générales. L'état du bâti et des parties communes constitue à cet égard un élément important d'appréciation. Les travaux réalisés ou en cours constituent une avancée, mais leur achèvement et surtout leur capacité à améliorer durablement l'état général de l'immeuble devront être appréciés dans leur ensemble.

Dans cette perspective, la commissaire enquêtrice relève également que certaines situations existantes dans l'immeuble, notamment la présence de canalisations réalisées de manière non conforme ou « sauvages », soulèvent la question de leur traitement dans le cadre plus global de la réhabilitation. De tels désordres, qui ne paraissent pas nécessairement relever directement des acquisitions projetées, participent néanmoins à l'appréciation de l'état général de l'immeuble et de la cohérence d'une intervention qui se veut une réponse à des difficultés structurelles.

L'analyse du programme de restructuration conduit par ailleurs à examiner les choix retenus en matière de typologie et de répartition des logements. Les logements créés présentent des configurations et des superficies différentes selon les niveaux. Le caractère traversant de certains logements constitue un élément favorable, mais ne saurait à lui seul déterminer leur pertinence. La qualité d'un logement doit également être appréciée au regard

de sa superficie, de son orientation, de sa fonctionnalité, de son confort thermique et, plus généralement, de son adéquation aux caractéristiques particulières de l'immeuble.

Cette question apparaît notamment pour les logements prévus aux différents niveaux restructurés. La création de logements plus grands et traversants constitue un gain qualitatif par rapport à certaines situations existantes, mais la commissaire enquêtrice relève que la pertinence de la répartition retenue ne peut être appréciée indépendamment des contraintes propres au bâtiment, notamment de ses caractéristiques thermiques et de l'environnement général dans lequel ces logements s'inscrivent.

Ainsi, les réponses apportées permettent de mieux comprendre les choix opérés, sans pour autant dissiper toutes les interrogations relatives à la cohérence d'ensemble du projet. L'amélioration de certains logements doit être mise en regard de l'état des parties de l'immeuble qui ne sont pas restructurées, des situations qui demeurent hors du périmètre d'intervention et des désordres qui nécessitent encore un traitement.

L'arrivée future d'AXIMO comme copropriétaire institutionnel constitue un élément favorable à la stabilisation future de l'immeuble et à la pérennité du projet, mais ne saurait constituer, à elle seule, une garantie quant à l'évolution de l'ensemble de la copropriété.

En conclusion de ce thème, la commissaire enquêtrice considère que l'intervention foncière projetée répond à des difficultés réelles de la copropriété et que sa cohérence peut être appréciée différemment selon les lots concernés. Les lots n°13 et n°19 présentent un lien direct avec les difficultés financières ou juridiques de la copropriété, tandis que le lot n°29 contribue principalement à améliorer la qualité et la cohérence de la restructuration projetée.

Toutefois, le caractère partiel de l'intervention conduit à examiner avec attention sa cohérence au regard de l'état général de l'immeuble, des travaux restant à réaliser, des situations demeurant hors périmètre, des désordres persistants et de la qualité des logements effectivement créés. Ces différents éléments ne remettent pas nécessairement en cause le principe de l'intervention, mais constituent des points d'attention pour apprécier sa portée concrète et son efficacité au regard de la situation globale de la copropriété.

Thème 2 : Les impacts permanents du projet

Au regard du dossier, des observations recueillies et des constatations effectuées lors de la visite des lieux, plusieurs interrogations portent sur les effets durables du projet, son coût, ses bénéfices attendus ainsi que son incidence sur les propriétaires et occupants concernés.

- *Bilan économique de l'opération et pertinence de la stratégie foncière*

Questions de la commissaire enquêtrice

Questions :

39. *Pouvez-vous préciser les modalités d'évaluation des différents postes de dépenses figurant dans l'estimation sommaire des dépenses, notamment :*
 - a. *Les acquisitions restant à réaliser ;*
 - b. *Les frais de gestion intercalaire ;*
 - c. *Les frais de relogement ;*
 - d. *Les aléas liés à la procédure d'expropriation ?*
40. *Compte tenu de la part importante des acquisitions foncières dans le coût global de l'opération, quels éléments permettent de considérer que cette stratégie constitue la solution la plus adaptée pour atteindre les objectifs poursuivis ?*
41. *Pouvez-vous préciser les recettes attendues de l'opération ainsi que les modalités prévues pour la cession des biens au futur bailleur social ?*

Réponses et commentaires techniques de la Soreqa

Réponse à la question 39 : Le poste « acquisition restant à réaliser » correspond au prix évalué par les domaines (avis des domaines), l'intégration du montant de réemploi, ainsi que les frais en cas d'appel au jugement fixation de dépossession.

Les frais de « gestion intercalaire » correspondent à la gestion provisoire des biens acquis par la Soreqa en attendant la cession de ces derniers au bailleur social Aximo. Il s'agit de frais relatifs aux charges de copropriété, à la sécurisation, la surveillance et l'entretien des logements dont la Soreqa est propriétaire à l'adresse.

Les frais de « relogement » correspondent aux montants fixés forfaitairement dans les opérations d'aménagement de la Soreqa et correspondent à une éventuelle indemnité de relogement qui pourrait être fixée par le juge, à des frais de déménagement ou d'accompagnement social.

Réponse à la question 40 : L'OAHD est un dispositif incitatif qui s'inscrit par nature dans le temps long. Il constitue le cœur de métier de la SOREQA et a déjà permis le redressement de nombreuses copropriétés dégradées grâce à l'accompagnement technique, social et financier mis en place auprès des copropriétaires. La SOREQA demeure pleinement convaincue de la pertinence et de l'efficacité de cet outil, qui a d'ailleurs permis d'engager une dynamique de réhabilitation et de redressement au sein de la copropriété du 15 rue Desargues.

Néanmoins, l'expérience acquise sur de nombreuses opérations montre que l'accompagnement incitatif ne permet pas toujours, à lui seul, de résoudre l'ensemble des difficultés rencontrées. Dans certaines situations, des blocages persistants liés à des copropriétaires défaillants, à des problématiques foncières ou à des configurations de logements inadaptées empêchent d'atteindre pleinement les objectifs poursuivis.

Dans ces cas particuliers, une intervention foncière ciblée peut s'avérer nécessaire afin de traiter les difficultés qui ne pourraient être résolues par le seul dispositif OAHD. Le recours à l'expropriation ne

constitue donc pas une fin en soi mais un outil complémentaire permettant de lever les derniers obstacles au redressement durable de la copropriété et à la réalisation du projet.

L'opération du 15 rue Desargues ne constitue pas une situation isolée mais s'inscrit dans une méthode d'intervention déjà mise en œuvre sur d'autres copropriétés confrontées à des problématiques similaires. La stratégie retenue consiste à combiner l'accompagnement incitatif de l'OAHD avec une maîtrise foncière limitée aux seuls lots nécessaires à la réussite du projet.

Cette solution apparaît comme la plus adaptée puisqu'elle permet à la fois de poursuivre le redressement engagé, de créer des logements plus qualitatifs et de maintenir la copropriété dans son fonctionnement normal. En effet, l'objectif n'est pas de procéder à une acquisition généralisée de l'immeuble mais bien de permettre à la copropriété de continuer à vivre avec les propriétaires qui souhaitent y demeurer, tout en supprimant les facteurs de blocage qui compromettent son amélioration durable.

Ainsi, malgré le poids des acquisitions foncières dans le coût global de l'opération, cette stratégie apparaît comme la plus proportionnée et la plus efficace pour atteindre les objectifs de résorption de l'habitat dégradé, de redressement durable de la copropriété et d'amélioration des conditions de logement.

Réponse à la question 41 : Le prix de cession et les modalités sont déterminés par le traité de concession de la Soreqa (cf. extrait du TCA).

Article 2.5.- Cession des propriétés acquises par la SOREQA

2.5.1.- Dispositions générales

Les lots acquis par le Concessionnaire en vue de regroupement et création de logements décents, font l'objet de cessions au profit de bailleurs sociaux désignés en accord avec la Ville de Paris.

14 / 24

W ✓

2.5.2.- Prix de cession des logements sociaux

Le prix de cession aux opérateurs de logement social des biens immobiliers traités par la SOREQA est fixé à 1500 € hors taxes/m² SDP valeur 1^{er} janvier 2016.

Ce montant sera indexé sur l'indice IRL, calculé comme suit

$$P = P_0 \times \frac{I}{I_0}$$

I = Dernier indice publié à la date de signature de l'acte authentique

I₀ = Indice de référence du 1^{er} trimestre 2016, soit 125,26.

P₀ = Prix de cession en € /m² avant indexation

2.5.3.- Cahier des charges des cessions

Les modalités de cession des lots et tantièmes de parties communes le cas échéant sont définies par un cahier des charges comprenant trois titres, établi par la SOREQA et approuvé par la Ville de Paris, lors de chaque cession :

1) lorsque l'acquisition des biens immobiliers a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique, le titre Ier détermine les prescriptions imposées aux attributaires de ces biens immobiliers, dans le but de veiller au respect de l'utilité publique. Il précise notamment le but de la cession, les conditions dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des charges ; il doit être conforme aux clauses-type approuvées par décret en Conseil d'Etat, en application de l'article L 21-3 du code de l'expropriation.

2) le titre II définit les droits et obligations de la SOREQA et des cessionnaires pendant la durée des travaux d'aménagement et de construction ou réhabilitation ; il fixe notamment les prescriptions techniques et architecturales imposées aux attributaires et à leurs entreprises et maîtres d'œuvre.

Les actes de cessions devront par ailleurs rappeler aux cessionnaires que la réalisation du programme qui leur est confié doit répondre aux objectifs du Plan Climat Énergie de la Ville de Paris.

3) le titre III fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux cessionnaires, à leurs ayants cause et ayants droit à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au cahier des charges par voie de convention avec la SOREQA.

Questions complémentaires de la commissaire enquêtrice

Le coût des acquisitions représente une part importante du bilan prévisionnel.

Questions (numérotées 17 et 18 dans la première demande de compléments) :

42. *Pouvez-vous préciser la part respective des bénéfices attendus de l'opération relevant :*
 - a. *Du traitement de l'habitat dégradé ;*
 - b. *Du redressement financier de la copropriété ;*
 - c. *De la création de logements sociaux ;*
 - d. *De l'amélioration qualitative du projet immobilier ?*
43. *Pouvez-vous préciser les éléments permettant de considérer que l'équilibre entre le coût des acquisitions projetées et les bénéfices attendus justifie le recours à l'expropriation plutôt qu'une poursuite des dispositifs existants ou une intervention foncière limitée aux seuls lots présentant des difficultés particulières ?*

Réponses et commentaires techniques de la Soreqa

Réponse globale aux deux questions : Elle participe au traitement de l'habitat dégradé par la suppression progressive de logements de très petite surface ne répondant plus aux standards actuels d'habitabilité et par la création de logements restructurés, plus adaptés aux besoins actuels. Cette démarche s'inscrit dans la continuité de l'action engagée depuis plusieurs années dans le cadre de l'OAH. L'opération contribue également au redressement financier de la copropriété. Les acquisitions des lots n°13 et n°19 permettront notamment d'interrompre l'accroissement des dettes rattachées à ces lots et de faciliter l'apurement, au moins partiel, des créances existantes par le biais de la procédure d'acquisition. Les difficultés financières associées à ces deux lots constituent aujourd'hui un facteur de fragilité important pour la copropriété et freinent la poursuite de son redressement. Enfin, l'opération vise une amélioration qualitative du projet immobilier et de la copropriété dans son ensemble. Les regroupements de lots permettent de produire des logements de meilleure qualité, présentant des

surfaces plus adaptées et des fonctionnalités plus cohérentes. L'intégration du lot n°29 participe notamment à cet objectif en permettant la création d'un logement traversant et en évitant le maintien d'une très petite unité de 11 m² au sein d'un étage largement restructuré.

S'agissant de l'équilibre entre le coût des acquisitions et les bénéfices attendus, la SOREQA considère que l'intervention foncière ciblée retenue constitue la solution la plus proportionnée. En effet, le maintien exclusif du dispositif OAHD ne permettrait pas de résoudre certaines situations de blocage persistantes, notamment celles liées aux copropriétaires défaillants des lots n°13 et n°19. À l'inverse, une intervention plus large aurait conduit à exproprier davantage de propriétaires alors même que certains d'entre eux sont à jour de leurs charges et en capacité de réaliser les travaux privés nécessaires.

La stratégie retenue vise donc à limiter les acquisitions aux seuls lots dont la maîtrise apparaît utile ou nécessaire à la réalisation des objectifs poursuivis. Elle permet simultanément :

- De traiter des situations financières qui fragilisent la copropriété ;
- De poursuivre le redressement engagé dans le cadre de l'OAHD ;
- De produire des logements sociaux de qualité ;
- De résorber un certain nombre de très petites surfaces ;
- Et de faire entrer dans la copropriété un bailleur social institutionnel susceptible de contribuer durablement à son équilibre et à son entretien futur

L'arrivée d'AXIMO comme copropriétaire constitue en effet un élément important de la pérennisation du redressement de l'immeuble. Le bailleur participera au financement des charges de copropriété, des futurs travaux collectifs et à la vie des assemblées générales, contribuant ainsi à la stabilité financière et à la bonne gestion de la copropriété sur le long terme.

Dernière série de questions complémentaires de la commissaire enquêtrice

Le coût des acquisitions représente une part importante du bilan prévisionnel.

Questions (numérotées 3 et 4 dans la deuxième et dernière demande de compléments) :

44. La SOREQA considère que l'intervention foncière ciblée est proportionnée au regard des bénéfices attendus de l'opération.
 Pouvez-vous préciser, à partir du bilan prévisionnel actualisé, le montant total estimé des acquisitions restant à réaliser et, dans la mesure du possible, leur part dans le coût global de l'opération, afin de permettre d'apprécier concrètement le rapport entre l'effort financier consacré à ces acquisitions et les bénéfices attendus de l'opération ?
 À défaut de pouvoir fournir une évaluation monétaire des bénéfices attendus, pouvez-vous préciser quels résultats ne pourraient concrètement pas être obtenus sans l'acquisition de chacun des trois lots n°13, n°19 et n°29 ?
45. Vous indiquez que l'intervention retenue repose sur une maîtrise foncière ciblée, combinée à la poursuite de l'accompagnement de la copropriété dans le cadre de l'OAHD, et présente cette articulation comme une stratégie susceptible de permettre un redressement durable de l'immeuble.
 Pouvez-vous préciser sur quels éléments objectifs et, le cas échéant, sur quels retours d'expérience d'opérations comparables repose cette appréciation ?
 Pouvez-vous également préciser selon quelles modalités et à quelles échéances l'efficacité et la pérennité de cette intervention seront évaluées, notamment à court, moyen et plus long terme, au regard de la situation financière de la copropriété, de l'état du bâti, de la réalisation et de la pérennité des travaux, de la qualité des logements créés et du fonctionnement futur de la copropriété ?

Plus particulièrement, quels indicateurs ou critères permettront de vérifier que la combinaison d'interventions ciblées et de travaux réalisés par étapes permet effectivement d'éviter la reconstitution des difficultés ayant justifié l'intervention publique ?

Réponses et commentaires techniques de la Soreqa (aménageur)

Réponse à la question 44 : Les éléments financiers demandés figurent explicitement dans le dossier soumis à l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique. L'estimation sommaire des dépenses précise en effet que le coût des acquisitions restant à réaliser, c'est-à-dire celles concernant les lots n°13, 19 et 29, est évalué à 420 000 €.

Rapporté au coût des acquisitions déjà réalisées, qui s'élève à 1 331 717€, puis au coût total des dépenses engagées par la SOREQA et, enfin, au coût global de l'opération incluant les dépenses du futur bailleur social, ce montant ne représente que :

- 31 % du coût total des acquisitions ;
- 22 % du coût total des dépenses de l'aménageur SOREQA ;
- 18 % du coût total de l'opération.

À la lecture de ces données chiffrées, il apparaît que les dépenses liées aux acquisitions restant à réaliser ne constituent qu'une part limitée du coût global de l'opération, alors même que l'essentiel des acquisitions foncières a d'ores et déjà été réalisé.

S'agissant des bénéfices attendus de l'opération, il convient de rappeler que l'utilité publique ne saurait être appréciée au seul regard de critères financiers. En effet, l'objectif poursuivi consiste à redresser une copropriété en difficulté grâce à des acquisitions ciblées et à des expropriations partielles, tout en permettant la production de six logements sociaux. De tels bénéfices ne sont pas nécessairement quantifiables sur le plan financier et relèvent de l'appréciation globale du bilan entre les avantages et les inconvénients de l'opération.

En outre, l'absence d'intervention sur les lots n°13 et 19, appartenant à des propriétaires fortement débiteurs à l'égard du syndicat des copropriétaires, compromettrait les projets de travaux déjà engagés en privant la copropriété d'une partie des ressources attendues. Une telle situation fragiliserait durablement son équilibre financier et sa bonne gestion, avec pour conséquence un risque de réapparition, à terme, des difficultés d'entretien et de réalisation des travaux.

S'agissant enfin du lot n°29, sa situation est différente. Son intégration dans le périmètre de l'opération est justifiée par la volonté de produire un logement social de meilleure qualité, par le regroupement des lots n°27, 28 et 29. Ce regroupement permettra la création d'un logement de type T2 traversant, présentant de meilleures conditions d'habitabilité qu'un logement mono-orienté qui serait réalisé en l'absence du lot n°29.

Réponse à la question 45 : La stratégie d'intervention retenue a été définie sur la base de la connaissance approfondie de la copropriété par la SOREQA au fil des années. En effet, celle-ci est copropriétaire à hauteur de 24 % des tantièmes de la copropriété. À ce titre, elle participe régulièrement aux assemblées générales, échange de manière constante avec le syndic et siège au conseil syndical. Elle dispose ainsi d'une connaissance précise de la situation de la copropriété, tant au regard de sa gestion que de sa situation financière.

L'analyse de l'ensemble des indicateurs disponibles a conduit à privilégier une intervention ciblée, plutôt qu'une acquisition totale de l'immeuble. Il est apparu qu'une action concentrée sur les principaux facteurs de blocage permettrait d'atteindre l'objectif de redressement de la copropriété, notamment en mettant fin aux situations d'endettement chronique de certains copropriétaires qui fragilisent durablement son fonctionnement.

Par ailleurs, l'implication des autres copropriétaires, matérialisée par le paiement régulier des charges de copropriété ainsi que des appels de fonds relatifs aux travaux, a conforté cette orientation. Cette stratégie présente l'avantage de limiter le nombre d'expropriations nécessaires tout en permettant aux copropriétaires qui s'investissent dans le redressement de la copropriété de conserver leur bien.

À l'issue de l'intervention conduite par la SOREQA, la copropriété bénéficiera d'une situation financière assainie, caractérisée par la disparition des principaux foyers d'impayés, et l'ensemble des travaux prévus sur les parties communes générales aura été réalisé.

En outre, l'Opération d'amélioration de l'habitat dégradé (OAHd) sera poursuivie afin d'accompagner les copropriétaires dans le financement des travaux à réaliser dans leurs parties privatives, lesquels constituent le prolongement naturel et nécessaire des travaux effectués sur les parties communes.

Commentaires de la commissaire enquêtrice

Les réponses apportées permettent de préciser la nature des principaux postes de dépenses. La SOREQA indique notamment que les acquisitions restant à réaliser représentent **420 000 €**, soit, selon ses calculs, environ 31 % du coût des acquisitions, 22 % des dépenses de l'aménageur et 18 % du coût global de l'opération.

Ces éléments chiffrés constituent un apport utile à l'appréciation du bilan de l'opération. Ils montrent notamment que la plus grande partie des acquisitions a déjà été réalisée et que l'effort financier restant porte sur les trois lots objet de la procédure.

Toutefois, le seul poids relatif des acquisitions dans le bilan ne permet pas, à lui seul, d'établir leur proportionnalité. L'appréciation doit également porter sur les résultats qui ne pourraient être obtenus sans chacune d'elles.

Sur ce point, les réponses sont désormais plus précises pour les lots n°13 et n°19, dont l'acquisition est associée au traitement de situations financières bloquantes.

En revanche, pour le lot n°29, le bénéfice attendu demeure essentiellement qualitatif : amélioration du logement créé, caractère traversant et suppression d'une petite unité de 11 m². La SOREQA ne démontre pas que les objectifs généraux de résorption de l'habitat dégradé et de production de logements sociaux seraient impossibles à atteindre sans cette acquisition.

La commissaire enquêtrice considère donc que **l'appréciation économique globale est possible, mais que la justification du rapport entre coût et avantage demeure différente selon les lots et particulièrement discutable pour le lot n°29.**

Par ailleurs, la réponse relative aux recettes demeure peu développée. Le renvoi au traité de concession permet de connaître le cadre contractuel de la cession à AXIMO, mais ne fournit pas une véritable présentation du bilan économique final de l'opération.

- Effets attendus sur la copropriété

Questions de la commissaire enquêtrice

Questions :

46. En quoi l'acquisition des trois derniers lots permettra-t-elle de résoudre durablement les difficultés identifiées au sein de la copropriété ?
47. Quelles garanties existent quant à la réalisation et au financement des travaux restant nécessaires sur les parties communes ?
48. Au regard des difficultés financières rencontrées par certains copropriétaires, comment appréciez-vous aujourd'hui la capacité future de la copropriété à assurer son entretien courant et ses obligations financières ?

Réponse et commentaires techniques de la Soreqa

Réponse globale aux trois questions : L'acquisition des trois derniers lots permettra tout d'abord de finaliser le projet de recomposition des logements et de supprimer plusieurs situations identifiées comme fragilisant durablement la copropriété : très petites surfaces difficilement adaptées aux standards actuels, copropriétaires défaillants et situations bloquant la poursuite du redressement engagé depuis plusieurs années. Les lots n°13 et n°19 sont notamment associés à des difficultés financières ou de gestion qui participent aux déséquilibres de la copropriété. Leur maîtrise foncière permettra de lever ces blocages et de sécuriser davantage la situation financière de l'immeuble.

Par ailleurs, la SOREQA continuera d'accompagner la copropriété dans le cadre de l'OAHF jusqu'à la levée complète des arrêtés d'insalubrité. L'OAHF constitue un dispositif de redressement éprouvé qui a déjà permis de réhabiliter de nombreuses copropriétés dégradées. À l'adresse du 15 rue Desargues, ce dispositif a déjà permis de mobiliser des financements importants, d'engager les travaux nécessaires et de mettre en place une dynamique de redressement. Toutefois, l'expérience montre que certains blocages ne peuvent être levés par le seul accompagnement incitatif. C'est précisément pour traiter ces situations résiduelles que l'intervention foncière publique a été retenue.

S'agissant du financement des travaux restant à réaliser sur les parties communes, ceux-ci demeurent de la responsabilité du syndicat des copropriétaires, accompagné par la SOREQA dans le cadre de l'OAHF. Une partie importante du programme a déjà été réalisée et les travaux restant à conduire sont identifiés. La résorption des situations de défaillance de certains copropriétaires permettra également d'améliorer la capacité de la copropriété à financer ses obligations futures.

Enfin, la capacité future de la copropriété à assurer son entretien courant repose sur plusieurs éléments favorables :

- La poursuite de l'accompagnement OAHF jusqu'à la levée des arrêtés ;
- L'arrivée d'un bailleur social institutionnel, AXIMO, qui deviendra copropriétaire de l'immeuble ;
- La disparition progressive de certaines situations de défaillance financière ;
- L'achèvement des travaux de réhabilitation ;

L'objectif de l'opération n'est pas de substituer un propriétaire unique à la copropriété existante mais de permettre à celle-ci de continuer à fonctionner durablement avec les copropriétaires restant en place. La présence d'AXIMO constituera à cet égard un facteur supplémentaire de stabilité et de sécurisation de la gestion de l'immeuble sur le long terme.

Commentaires de la commissaire enquêtrice

La SOREQA identifie plusieurs effets attendus de l'opération : réduction des situations de défaillance financière, finalisation de la restructuration des logements, poursuite de la réhabilitation et arrivée d'un bailleur social institutionnel.

Ces effets apparaissent cohérents avec les objectifs poursuivis par l'opération.

La commissaire enquêtrice relève néanmoins que la réponse apporte davantage de garanties sur la **poursuite du processus** que sur son résultat définitif. Les travaux restant à réaliser relèvent toujours du syndicat des copropriétaires et leur financement dépend de la mobilisation des copropriétaires et des dispositifs d'accompagnement.

La SOREQA reconnaît d'ailleurs que l'achèvement des travaux des parties communes n'est pas juridiquement conditionné à la DUP. Cette précision montre que l'expropriation n'est pas la condition de réalisation du programme général de réhabilitation des parties communes, mais constitue un dispositif complémentaire portant sur les situations foncières et les regroupements de logements.

L'arrivée d'AXIMO constitue un élément favorable à la stabilité future, mais son effet réel dépendra de la part de tantièmes détenue, de la structure future des charges et de la capacité de l'ensemble des copropriétaires à maintenir l'équilibre financier de la copropriété.

La commissaire enquêtrice considère donc que **l'opération est susceptible de contribuer de manière significative au redressement de la copropriété, sans que les réponses permettent toutefois d'affirmer que ce redressement sera définitivement acquis du seul fait de l'expropriation.**

- *État du bâti et qualité des travaux réalisés*

Questions de la commissaire enquêtrice

Lors de la visite des lieux, j'ai constaté plusieurs désordres apparents affectant des parties communes ayant fait l'objet de travaux récents.

Questions :

49. *Pouvez-vous préciser la nature et l'origine des désordres constatés ?*
50. *Ces désordres relèvent-ils de réserves de réception, de malfaçons, d'un défaut d'entretien ou d'autres causes ?*
51. *Des interventions correctives sont-elles prévues ? Dans l'affirmative, selon quel calendrier et sous quelle maîtrise d'ouvrage ?*

Réponse et commentaires techniques de la Soreqa

Réponse question 49 : Les désordres observés lors de la visite de l'immeuble semblent principalement liés à l'état d'avancement du programme de travaux actuellement en cours sur les parties communes. En particulier, les travaux de reprise des pans de bois côté cour ont nécessité la dépose d'une partie des enduits existants afin de permettre le traitement des structures et d'assurer une ventilation adéquate des ouvrages. Ces interventions ont généré des dégradations visuelles temporaires qui ont pu être perçues comme des désordres lors de la visite.

Il convient de rappeler que le programme de travaux n'était pas achevé au moment de la visite de la commissaire enquêtrice et que certaines finitions restent à réaliser.

Réponse question 50 : Les désordres observés résultent principalement des interventions réalisées dans le cadre du chantier en cours et des travaux préparatoires nécessaires à la réhabilitation de l'immeuble.

Certains aspects observés peuvent ainsi correspondre à des ouvrages provisoirement laissés en attente de finition ou à des reprises rendues nécessaires à la suite des interventions des entreprises. L'architecte nous a indiqué que ces reprises ont d'ores et déjà été identifiées et intégrées dans le suivi du chantier.

La SOREQA ne considère donc pas que les désordres observés remettent en cause la qualité globale du programme de travaux engagé ni les objectifs de réhabilitation poursuivis.

Cf extrait du mail de l'architecte de la copropriété qui explique les désordres :

Re: 15 RUE DESARGUES - PLANS RCP 1972



marc POLZOT <marc.polzot94@gmail.com>

À TAVARES Lesly

Cc : LE BOZEC Clémence; HOUARI Sofiane; Arnaud COUETTANT; CANELO



jeu. 14/05/2026 16:00

Bonsoir,

Pour info, les désordres dans les circulations communes, et notamment au droit de la cage d'escalier, ont été occasionnés par la reprise des OPB très dégradées de la façade sur rue. Comme indiqué à plusieurs reprises, ces désordres seront réparés pendant le ravalement de la façade sur rue et les déchets qui encombrant encore la toiture mitoyenne sur rue seront évacués à la reprise de ce même chantier.

Bien cordialement

MP

Réponse question 51 : Oui. Les reprises nécessaires ont été identifiées et sont prévues dans le cadre du suivi normal du chantier. Les éléments transmis par l'architecte en charge du suivi de la copropriété prévoient notamment la reprise des enduits et des ouvrages impactés par les travaux structurels réalisés sur les pans de bois.

D'une manière générale, les travaux sur les parties communes sont toujours en cours et plusieurs interventions restent à réaliser avant la clôture définitive de l'opération. La réfection de la façade sur rue devrait notamment se poursuivre jusqu'à la fin du mois d'octobre.

Par ailleurs, le syndic de copropriété demeure confronté à des difficultés de financement liées à l'existence d'impayés importants de certains copropriétaires. Dans cette perspective, l'issue favorable de la procédure de DUP est également attendue pour permettre la poursuite du redressement de la copropriété et faciliter la mobilisation des financements nécessaires à l'achèvement du programme de travaux.

Les interventions correctives relèvent donc de la maîtrise d'ouvrage du syndicat des copropriétaires dans le cadre du programme de travaux accompagné par la SOREQA au titre de l'OAHD, avec le suivi de l'architecte missionné pour cette opération.

Questions complémentaires de la commissaire enquêtrice

Questions (numérotées 19 à 21 dans la première demande de compléments) :

52. *Pouvez-vous préciser l'état d'avancement du programme de travaux portant sur les parties communes, les travaux restant à réaliser, ainsi que le calendrier prévisionnel d'achèvement de ces interventions ?*
53. *Pouvez-vous confirmer que les travaux restant à réaliser permettront d'assurer la levée des désordres constatés lors de la visite et la remise en état durable des parties communes concernées ?*
54. *Pouvez-vous préciser si l'achèvement du programme de travaux sur les parties communes est conditionné à la réalisation des acquisitions objet de la présente DUP et, dans l'affirmative, dans quelle mesure ?*

Réponse et commentaires techniques de la Soreqa

Réponse question 52 : État d'avancement des travaux

À la date du présent mémoire :

- La façade côté cour est achevée ;
- Les échafaudages côté rue sont en phase de finition ;
- La couverture côté rue est déposée et en attente du séchage de la corniche ;
- Les brisis sont réalisés à environ 90 % ;
- La reprise du chantier est programmée au 9 septembre 2026 ;
- Une isolation thermique par l'extérieur des pignons est en cours d'instruction

À ce stade, aucune date définitive de fin de chantier ne peut être arrêtée.

Réponse question 53 : Les désordres observés lors de la visite sont directement liés aux travaux de confortement des ouvrages en pans de bois qui ne sont pas encore totalement achevés. Les reprises concernent notamment :

- Certains points dans la cage d'escalier ;
- Le logement de M. Shi ;
- Le lot n°29.

Ces désordres correspondent à des phases intermédiaires du chantier et font partie des reprises déjà identifiées par les entreprises et la maîtrise d'œuvre

Réponse question 54 : Non. L'achèvement des travaux de ravalement et de couverture n'est pas juridiquement conditionné à la procédure d'acquisition ni à la DUP.

Le marché de travaux concernant les parties communes constitue une opération autonome engagée dans le cadre du suivi OAHD. La poursuite de ce chantier relève du syndicat des copropriétaires et de ses prestataires. L'intervention foncière projetée poursuit des objectifs complémentaires liés au redressement de la copropriété et à la restructuration des logements mais ne conditionne pas juridiquement la réalisation du programme de travaux déjà engagé sur les parties communes.

Ces réponses sont cohérentes avec les échanges tenus devant la commissaire enquêtrice le 4 août, notamment sur la distinction entre ce qui relève du redressement OAHD déjà engagé et ce que l'expropriation apporte spécifiquement en matière de traitement des blocages financiers, de recomposition des logements et de pérennisation de la copropriété.

Dernière série de questions complémentaires de la commissaire enquêtrice

Question (numérotée 5 dans la deuxième et dernière demande de compléments) :

55. Au regard du caractère ciblé de l'intervention foncière et du programme de travaux actuellement engagé, pouvez-vous préciser quelles parties de l'immeuble demeureront hors du périmètre de restructuration, notamment au niveau du 6^e étage, et dans quel état elles se trouveront à l'issue de l'opération ?

Pouvez-vous notamment préciser si des réseaux, canalisations ou branchements réalisés de manière non conforme ou sans autorisation (notamment les installations évoquées comme des « canalisations sauvages »)) ont été identifiés dans les parties de l'immeuble non traitées par l'opération et, dans l'affirmative, quelles mesures sont prévues pour leur traitement, leur mise en conformité ou leur surveillance ?

Plus généralement, comment la SOREQA apprécie-t-elle le risque que des parties de l'immeuble demeurant hors du périmètre d'intervention constituent à terme un facteur de fragilisation ou de dégradation de la copropriété ?

Réponses et commentaires techniques de la Soreqa (aménageur)

Réponse question 55 : Toutes les composantes de la copropriété qui ne sont pas concernées par l'intervention de la SOREQA continueront à être gérées dans le cadre du fonctionnement normal d'une copropriété privée, au moyen des décisions prises en assemblée générale et des appels de fonds nécessaires à la réalisation des travaux.

S'agissant des parties privatives, les échanges engagés avec les propriétaires concernés permettent, à ce stade, d'être confiants quant à leur volonté et à leur capacité de réaliser, à terme, les travaux de rénovation de leurs logements.

Par ailleurs, la présence de la SOREQA puis du bailleur social AXIMO au sein de la copropriété, avec une participation significative aux tantièmes et aux instances de gouvernance, constituera un facteur de stabilité et permettra d'assurer un suivi attentif de la gestion future de l'immeuble. Les travaux qui n'auraient pas encore été réalisés ou votés pourront ainsi être inscrits à l'ordre du jour des futures assemblées générales afin de poursuivre la dynamique de redressement engagée.

La présence durable d'AXIMO au sein de la copropriété contribuera également à prévenir toute nouvelle dégradation de son fonctionnement ou de son état général. De même, la SOREQA conservera l'exercice du droit de préemption à cette adresse pendant plusieurs années, dans le cadre de l'OAHD. Ce dispositif permettra d'assurer une veille active sur les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) et, le cas échéant, d'intervenir par voie de préemption lorsque les circonstances le justifieront.

Cette faculté d'intervention constitue un levier complémentaire essentiel pour accompagner le redressement durable de la copropriété et veiller à la préservation des résultats obtenus grâce à l'opération engagée.

Commentaires de la commissaire enquêtrice

Les réponses de la SOREQA apportent des éléments permettant de replacer les désordres constatés lors de la visite dans le contexte d'un chantier encore en cours.

La commissaire enquêtrice prend acte du fait que plusieurs interventions importantes demeurent en cours, notamment sur la façade sur rue, la couverture et certains ouvrages en pans de bois. Les désordres observés peuvent ainsi, pour une part, correspondre à des états intermédiaires du chantier.

Elle relève cependant qu'à la date des réponses, **aucune date définitive d'achèvement du chantier ne peut être arrêtée**. Cette absence de calendrier stabilisé constitue une incertitude qu'il convient de conserver à l'esprit dans l'appréciation de l'état final de l'immeuble.

La SOREQA indique que les reprises nécessaires sont identifiées et relèvent du suivi normal du chantier. La commissaire enquêtrice considère ces éléments comme rassurants, tout en observant que la confirmation définitive de la qualité des travaux ne pourra intervenir qu'à leur achèvement et après réalisation des reprises annoncées.

Il est par ailleurs important de relever que les réponses finales établissent clairement que **l'achèvement des travaux des parties communes n'est pas conditionné à l'expropriation**. Les deux volets de l'opération doivent donc être distingués : les travaux de copropriété relèvent du processus OAHD engagé, tandis que l'expropriation vise principalement le traitement des blocages fonciers et la restructuration des logements.

S'agissant des parties de l'immeuble demeurant hors du périmètre de restructuration, la réponse apparaît en revanche plus générale. La SOREQA renvoie au fonctionnement futur de la copropriété et aux décisions d'assemblée générale, sans fournir un état exhaustif des éventuels désordres ou installations irrégulières subsistant dans les secteurs non traités.

La commissaire enquêtrice considère donc que **le programme de travaux en cours apporte une réponse importante aux désordres du bâti, mais que le risque résiduel lié aux parties non , ou mal traitées devra continuer à être pris en charge dans le cadre du fonctionnement de la copropriété et des dispositifs existants.**

- **Qualité des logements créés**

Questions de la commissaire enquêtrice

Questions :

56. *Pouvez-vous préciser les performances attendues des logements créés en matière :*
- De confort d'usage ;*
 - De performance énergétique ;*
 - D'isolation acoustique ;*
 - De sécurité ;*
 - D'accessibilité lorsque celle-ci est applicable ?*
57. *Le maintien de sanitaires communs sur les paliers est-il compatible avec les objectifs de qualité et de confort annoncés ? Pouvez-vous préciser les justifications de ce choix ?*

Réponse et commentaires techniques de la Soreqa

Réponse question 56 : À ce stade de l'opération, les études de maîtrise d'œuvre détaillées n'ont pas encore été réalisées. Les caractéristiques techniques définitives des logements seront donc arrêtées par le futur maître d'ouvrage, AXIMO, lors de la phase de conception du projet.

Néanmoins, les objectifs poursuivis sont d'ores et déjà encadrés par les prescriptions du CCCT. Les logements créés devront ainsi répondre aux exigences environnementales et énergétiques en vigueur au moment de leur réalisation, notamment celles du Plan Climat de la Ville de Paris et du PLU bioclimatique applicable.

*En matière de **performance énergétique**, l'opération s'appuie notamment sur les travaux déjà engagés ou programmés par la copropriété, comprenant :*

- Une isolation thermique par l'extérieur (ITE) sur les façades sur cour ;*
- Une correction thermique des façades côté rue ;*
- Une amélioration globale de l'enveloppe du bâtiment dans le cadre des travaux de copropriété.*

*L'objectif poursuivi est la sortie durable du statut de passoire thermique. À cet égard, les études réalisées dans le cadre de la copropriété visent un classement énergétique de l'immeuble en **étiquette E après travaux**. Par ailleurs, AXIMO sera tenu de respecter les exigences réglementaires applicables aux logements destinés à la location sociale, notamment celles relatives à la performance énergétique des logements mis sur le marché locatif.*

*En matière de **confort d'usage**, le projet permet avant tout de remplacer plusieurs logements de très petite superficie par des logements plus grands, plus fonctionnels et mieux adaptés aux besoins des ménages. Les regroupements de lots constituent à cet égard une amélioration substantielle par rapport à la situation actuelle de la copropriété.*

Il est également à noter que, dans l'hypothèse où un complément d'isolation intérieure (ITI) serait nécessaire pour atteindre les objectifs énergétiques recherchés, celui-ci entraînerait une diminution des surfaces habitables. Cela constitue d'ailleurs une raison supplémentaire justifiant la stratégie de regroupement retenue : la création de logements plus grands permet de mieux absorber l'impact éventuel de ces adaptations techniques tout en conservant des surfaces conformes aux exigences actuelles.

En conclusion, AXIMO, en sa qualité de futur maître d'ouvrage et bailleur social expérimenté dans ce type d'opération, réalisera l'ensemble des études nécessaires afin de garantir que les logements créés répondent aux exigences réglementaires et aux objectifs qualitatifs poursuivis par l'opération.

Ci-dessous, un extrait d'une notice thermique suite à un projet de restructuration de logement par Aximo - les logements passent de l'étiquette F/E à D/C après travaux ; un gain énergétique qui peut aller jusque 64%.



7. Synthèses des résultats

7.1. Synthèse des résultats sur les 18 logements projetés

Variante	-	0	1	Unité
	Initial	Programme MOA	Étiquette C	
RÉSULTATS BÂTIS				
Coefficient de déperdition (Ubat)	1,98	1,57	0,63	W/m²K
RÉSULTATS CONSOMMATIONS				
Chauffage	232	132	48	kWh/m².a
ECS	96	75	75	kWh/m².a
Éclairage	4	4	4	kWh/m².a
Auxiliaires	21	1	1	kWh/m².a
Consommations totales	353	213	128	kWh/m².a
Étiquette D du DPE	-	250		kWh/m².a
Gain par rapport à l'initial	-	40%	64%	%
Étiquette DPE	F	D	C	
Étiquette DPE - Gaz à effet de serre	C	B	A	

Commentaires

Étiquettes DPE données à titre indicatif, celles-ci doivent être validées et calculées par un diagnostique agréé. Notre bureau d'étude sera bien entendu disponible pour fournir tous les éléments nécessaires au diagnostiquer afin qu'il puisse procéder à la création des DPE.



7.2. Synthèse des résultats par appartement

Nom	Surface habitable (m²)	Étage	INITIAL				PROGRAMME MOA				ÉTIQUETTE C			
			Consommations Ep (kWh/m².a)	Emissions de GES (kgCO2/m².a)	Classe énergie	Classe GES	Consommations Ep (kWh/m².a)	Emissions de GES (kgCO2/m².a)	Classe énergie	Classe GES	Consommations Ep (kWh/m².a)	Emissions de GES (kgCO2/m².a)	Classe énergie	Classe GES
Appartement 1	18,5 Niveau 5		359	11	F	C	226	6	D	B	179	5	C	A
Appartement 2	41,5 Niveau 5		370	10	F	C	231	7	D	B	127	3	C	A
Appartement 3	20,5 Niveau 5		338	10	E	B	201	6	D	B	161	4	C	A
Appartement 4	44,3 Niveau 5		360	11	F	C	213	6	D	B	120	3	C	A
Appartement 5	20 Niveau 4		346	10	F	B	215	6	D	B	171	5	C	A
Appartement 6	44,7 Niveau 4		329	10	E	B	196	5	D	B	122	3	C	A
Appartement 7	44,5 Niveau 4		311	9	E	B	182	5	D	A	115	3	C	A
Appartement 8	48,4 Niveau 4		356	11	F	C	210	6	D	B	138	3	C	A
Appartement 9	41,5 Niveau 3		305	9	E	B	182	5	D	A	122	3	C	A
Appartement 10	26,4 Niveau 3		352	11	F	C	216	6	D	B	149	4	C	A
Appartement 11	44,5 Niveau 3		308	9	E	B	179	5	C	A	114	3	C	A
Appartement 12	48,6 Niveau 3		353	11	F	C	207	6	D	B	116	3	C	A
Appartement 13	25,3 Niveau 2		364	11	F	C	224	7	D	B	155	4	C	A
Appartement 14	65,6 Niveau 2		322	10	E	B	181	5	D	A	107	3	C	A
Appartement 15	25,8 Niveau 2		369	11	F	C	223	6	D	B	148	4	C	A
Appartement 16	70,2 Niveau 2		349	11	F	C	196	6	D	B	103	3	C	A
Appartement 17	100,6 Niveau 1		384	12	F	C	248	8	D	B	127	4	C	A
Appartement 18	70,4 Niveau 1		401	12	F	C	242	7	D	B	139	4	C	A

Commentaires

Étiquettes DPE données à titre indicatif, celles-ci doivent être validées et calculées par un diagnostique agréé. Notre bureau d'étude sera bien entendu disponible pour fournir tous les éléments nécessaires au diagnostiquer afin qu'il puisse procéder à la création des DPE.

Réponse question 57 : (réponse déjà produite à la question 22 (thème 1 concernant le sous-thème « Projet de regroupement des logements ») : Les espaces figurant sur les plans sous l'appellation « WC » correspondent à d'anciens sanitaires communs mentionnés comme tels dans le règlement de copropriété. C'est pour cette raison qu'ils apparaissent sous cette dénomination dans les plans de DUP. Toutefois, ces espaces ne sont aujourd'hui plus utilisés comme sanitaires communs. Ils sont principalement utilisés par les copropriétaires comme espaces de stockage et constituent juridiquement des parties communes de la copropriété.

La SOREQA n'a pas intégré ces espaces dans le projet d'aménagement pour des raisons essentiellement techniques. En effet, les séparations existantes sont constituées de murs porteurs dont la modification nécessiterait des interventions structurelles lourdes. Au regard des contraintes techniques de l'immeuble ancien, leur intégration dans les futurs logements n'est pas apparue pertinente ni cohérente dans le cadre du projet de regroupement retenu.

Ces espaces demeureront donc des parties communes relevant de la copropriété et ne sont pas nécessaires à la réalisation des futurs logements sociaux.

Commentaires de la commissaire enquêtrice

Les réponses apportées permettent de confirmer l'objectif général d'amélioration substantielle des conditions d'habitat grâce au regroupement de petites surfaces.

La commissaire enquêtrice relève toutefois que les caractéristiques techniques définitives des logements ne sont pas encore arrêtées. Les études détaillées de maîtrise d'œuvre doivent encore être conduites par AXIMO.

Les engagements relatifs à la performance énergétique demeurent donc principalement des objectifs encadrés par la réglementation applicable et par les prescriptions du projet. L'exemple fourni par la SOREQA concernant une autre opération d'AXIMO, dans laquelle des gains énergétiques importants ont été obtenus, constitue un élément de contexte mais ne permet pas de préjuger directement des performances qui seront atteintes dans l'immeuble du 15 rue Desargues.

La perspective d'un classement énergétique de l'immeuble en étiquette E après travaux constitue un progrès par rapport à la situation antérieure, par ailleurs réglementaire, mais ne correspond pas à elle seule à une démonstration des performances énergétiques futures de chacun des logements créés.

La commissaire enquêtrice relève donc favorablement l'objectif d'amélioration, tout en considérant que **la qualité définitive des logements devra être appréciée au stade des études et de la réalisation effective du projet**, notamment en matière de surfaces, d'éclairage, de ventilation, d'isolation acoustique et de performance énergétique.

S'agissant des sanitaires communs, la réponse déjà apportée au thème 1 n'appelle pas d'observation supplémentaire, sous réserve des remarques formulées précédemment concernant le caractère insuffisamment étayé de la justification technique tirée de la seule présence de murs porteurs.

- **Occupation des logements**

Questions de la commissaire enquêtrice

Questions :

58. *Pouvez-vous préciser la situation actuelle d'occupation des logements concernés par l'opération ?*
59. *Comment seront traitées les éventuelles situations de suroccupation ou d'occupation atypique identifiées ?*
60. *Quelles mesures permettront d'éviter la reconstitution de situations incompatibles avec les objectifs poursuivis après réalisation du projet ?*

Réponse et commentaires techniques de la Soreqa

Réponse à la question 58 : Les 3 lots expropriés sont considérés comme vacants.

Réponse à la question 59 : Il n'y pas/plus de situations de suroccupation identifiées.

Réponse à la question 60 : Le projet prévoit la création de six logements sociaux qui seront cédés et gérés par le bailleur social AXIMO. À ce titre, l'attribution de ces logements s'effectuera dans le respect des règles applicables au logement social et des procédures d'attribution en vigueur.

Les futurs occupants seront sélectionnés au regard de leur situation familiale, de leurs ressources ainsi que de l'adéquation entre la composition du ménage et la typologie du logement proposé. Cette gestion permettra notamment d'éviter les situations de suroccupation ou de sous-occupation constatées par le passé dans certains logements de la copropriété.

Par ailleurs, la gestion locative assurée par un bailleur social professionnel constitue une garantie supplémentaire de stabilité dans l'occupation des logements et de respect des règles d'usage. Cette gestion permettra également un suivi régulier des occupants et des logements afin de prévenir la réapparition de situations incompatibles avec les objectifs de l'opération.

Enfin, la transformation de plusieurs petites surfaces en logements de taille plus adaptée contribue directement à limiter les problématiques observées auparavant au sein de la copropriété, notamment la forte rotation des occupants et certaines situations d'occupation inadaptées.

Questions complémentaires de la commissaire enquêtrice

Questions (numérotées 22 et 23 dans la première demande de compléments) :

61. *Pouvez-vous confirmer la situation actualisée des logements concernés par l'opération au regard des éventuelles situations de suroccupation, d'occupation atypique ou de vacance prolongée identifiées dans le diagnostic initial ?*
62. *Pouvez-vous préciser si les situations d'occupation problématiques identifiées dans le diagnostic ont effectivement disparu et, dans l'affirmative, à quelle date et par quelles mesures ?*

Réponse et commentaires techniques de la Soreqa

Réponse aux deux questions posées : À ce jour, les éléments recueillis par la SOREQA ne mettent pas en évidence la persistance des situations de suroccupation et d'occupation atypique identifiées dans le diagnostic de 2019.

Il convient de rappeler que ce diagnostic a été réalisé il y a plusieurs années et que la situation de l'immeuble a sensiblement évolué depuis, notamment grâce à l'accompagnement assuré dans le cadre de l'OAH et à l'avancement des travaux de redressement de la copropriété.

Les trois lots concernés par la procédure d'acquisition sont aujourd'hui considérés comme vacants.

S'agissant du lot n°13, le logement n'est pas entretenu et les propriétaires ne répondent plus aux sollicitations de la SOREQA ni, à notre connaissance, à celles de la copropriété. Cette situation de désintérêt contribue aux difficultés de gestion identifiées sur ce lot.

Concernant le lot n°19, celui-ci relève d'une succession non réglée. La DNID (Direction Nationale d'Interventions Domaniales) intervient dans ce dossier en qualité de représentant de la succession, mais n'assure pas la gestion courante du bien. En pratique, l'absence d'interlocuteur en mesure de prendre les décisions nécessaires à la gestion et à la vente du lot contribue au blocage actuellement constaté.

Commentaires de la commissaire enquêtrice

La SOREQA indique que les trois lots concernés par la procédure sont actuellement vacants et qu'aucune situation de suroccupation ne subsiste.

La commissaire enquêtrice relève que cette actualisation est utile, car elle permet de distinguer la situation actuelle des constats du diagnostic de 2019.

Pour les lots n°13 et n°19, les éléments fournis confirment en revanche la persistance de difficultés de gestion : absence de réponse des propriétaires pour le lot n°13 et succession non réglée pour le lot n°19.

La création de logements sociaux confiés à un bailleur institutionnel constitue effectivement une garantie de gestion professionnelle et encadrée des futurs logements. Les règles d'attribution et le suivi locatif devraient limiter les risques de reconstitution des situations de suroccupation ou d'occupation inadaptée.

La commissaire enquêtrice considère donc que **les effets attendus du projet sur les conditions d'occupation apparaissent globalement favorables**, même si la disparition des difficultés anciennes tient également à l'évolution déjà intervenue dans la copropriété indépendamment de l'expropriation.

- ***Incidences sur les propriétaires concernés***

Questions de la commissaire enquêtrice

Questions :

63. *Comment le maître d'ouvrage apprécie-t-il les conséquences du projet sur les propriétaires dont les biens ne présentent pas de difficultés particulières de gestion ou de financement ?*
64. *Dans l'analyse de l'utilité publique du projet, comment ont été pris en compte les atteintes portées aux droits des propriétaires concernés au regard des avantages attendus de l'opération ?*

Réponse et commentaires techniques de la Soreqa

Réponse aux deux questions : La SOREQA est pleinement consciente que la procédure d'expropriation peut constituer une atteinte au droit de propriété et engendrer un préjudice pour les propriétaires concernés. C'est précisément pour cette raison que la recherche d'une acquisition amiable a toujours été privilégiée tout au long de l'opération.

Les trois lots restant à acquérir correspondent à des situations particulières :

- *Un lot concerné par une succession non réglée, pour lequel la vente ne peut être finalisée à ce jour en raison d'un niveau d'endettement supérieur au prix de vente permettant de désintéresser l'ensemble des créanciers ;*

- Un lot appartenant à un propriétaire particulièrement défaillant au sein de la copropriété ;
- Le lot n°29, qui constitue le cas pour lequel l'atteinte au droit de propriété apparaît la plus significative, dans la mesure où il ne présente pas de difficultés particulières de gestion ou d'insalubrité.

S'agissant du lot n°29, il convient toutefois de rappeler que sa propriétaire bénéficiera, comme tout propriétaire exproprié, d'une indemnisation fixée conformément aux dispositions du Code de l'expropriation. Par ailleurs, ce bien n'est pas occupé à titre de résidence principale mais comme résidence secondaire, ce qui limite les conséquences directes de l'opération sur les conditions de logement de son propriétaire.

Dans ce cadre, il a été considéré par la Soreqa que les atteintes portées aux droits des propriétaires concernés demeuraient proportionnées aux bénéfices attendus du projet. En effet, les acquisitions projetées permettent de traiter des problématiques dépassant les seules situations individuelles puisqu'elles s'inscrivent dans un objectif plus large de résorption durable de l'habitat dégradé, d'amélioration des conditions d'habitat, de redressement de la copropriété et de création de logements sociaux adaptés.

Questions complémentaires de la commissaire enquêtrice

La procédure d'expropriation constitue une atteinte au droit de propriété qui doit être justifiée par un intérêt général suffisant et proportionné.

Questions (numérotées 24 à 26 dans la première demande de compléments) :

65. Pouvez-vous préciser les éléments permettant d'apprécier la proportionnalité entre les atteintes portées aux droits des propriétaires concernés et les avantages attendus de l'opération ?
66. Pouvez-vous préciser les bénéfices spécifiques attendus pour la copropriété dans son ensemble de l'acquisition de chacun des trois lots concernés ?
67. Pouvez-vous préciser en quoi la situation particulière du lot n°29, qui ne présente pas de difficultés propres, justifie une atteinte au droit de propriété comparable à celle de lots présentant des difficultés de gestion ou de redressement financier ?

Réponse et commentaires techniques de la Soreqa

Réponse à la question 65 : La SOREQA est pleinement consciente que la procédure d'expropriation constitue une atteinte au droit de propriété. C'est précisément pour cette raison que la voie amiable a été systématiquement privilégiée tout au long de l'opération. Ainsi, sur les seize lots initialement identifiés dans le projet, treize ont été acquis à l'amiable et un accord de vente a été trouvé pour le lot n°19, sans toutefois pouvoir être régularisé en raison du niveau d'endettement attaché au bien.

L'atteinte portée aux droits des propriétaires doit ainsi être appréciée au regard des objectifs d'intérêt général poursuivis par l'opération, à savoir :

- Le traitement durable de logements de très petite surface ;
- Le redressement financier et fonctionnel de la copropriété ;
- La poursuite de la résorption de l'habitat dégradé ;
- La création de logements sociaux adaptés aux besoins identifiés ;
- La pérennisation de la copropriété par l'arrivée d'un bailleur social institutionnel.

Par ailleurs, les propriétaires concernés bénéficieront de l'ensemble des garanties prévues par le Code de l'expropriation, notamment d'une indemnisation intégrale fixée, à défaut d'accord amiable, par le juge de l'expropriation.

Réponse à la question 66 : L'acquisition du lot n°13 permettrait de mettre fin à une situation de défaillance persistante du propriétaire. La maîtrise publique de ce lot contribuerait ainsi à sécuriser la situation financière de la copropriété en mettant fin à l'aggravation de cette dette et en permettant l'affectation de l'indemnité d'expropriation au règlement des créanciers selon leur rang

Le lot n°19 est concerné par une succession non réglée et une dette estimée à environ 134 000 €. Malgré un accord trouvé sur le principe de la vente, celle-ci demeure juridiquement bloquée en raison de l'impossibilité d'obtenir la mainlevée de l'ensemble des créanciers. L'acquisition de ce lot permettrait de débloquent une situation figée depuis plusieurs années et contribuerait au redressement financier de la copropriété.

Le lot n°29 ne présente pas de difficultés propres de gestion, d'insalubrité ou d'impayés. Son intérêt réside dans sa contribution à la cohérence et à la qualité du projet. Son acquisition permet d'éviter le maintien d'un logement de 11 m² isolé au sein d'un étage largement restructuré et de produire un logement social plus grand, traversant et plus fonctionnel.

De manière globale, l'acquisition de ces trois lots permet simultanément de finaliser le projet de restructuration, de produire six logements sociaux (un T3, trois T2 et deux studios), de limiter les situations de fragilité financière au sein de la copropriété et de favoriser l'arrivée d'un copropriétaire institutionnel, AXIMO, susceptible de contribuer durablement à son équilibre futur.

Réponse à la question 67 : La SOREQA reconnaît que la situation du lot n°29 est différente de celle des lots n°13 et n°19. Contrairement à ces derniers, son acquisition n'est pas motivée par l'existence d'impayés, d'une situation d'insalubrité ou d'un blocage financier affectant directement la copropriété

Le fondement de son intégration au projet repose principalement sur des considérations d'aménagement. Ce lot constitue une très petite surface d'environ 11 m² située au cinquième étage. Son maintien dans le parc privé conduirait à conserver une unité de taille extrêmement réduite au sein d'un plateau par ailleurs largement recomposé.

Des scénarios sans acquisition du lot n°29 ont été étudiés. Ils conduisaient toutefois à la création d'un studio mono-orienté, plus contraint dans son aménagement et présentant des qualités d'usage inférieures. Les possibilités d'adaptation sont en outre limitées par la présence de murs porteurs qui réduisent fortement les capacités de recomposition du plateau.

La SOREQA considère dès lors que le lot n°29 doit être regardé comme un lot accessoire, dont l'acquisition participe à l'intérêt général du projet non pas par la résorption directe d'une situation d'habitat dégradé, mais par l'amélioration durable de la qualité des logements créés et par la cohérence d'ensemble de l'opération. Ainsi, même si la justification de cette acquisition diffère de celle des lots n°13 et n°19, la SOREQA estime que les avantages collectifs qui en résultent pour l'opération et pour la copropriété sont supérieurs aux inconvénients qu'elle génère, d'autant que la propriétaire bénéficiera d'une indemnisation intégrale dans le cadre de la procédure d'expropriation.

Dernière série de questions complémentaires de la commissaire enquêtrice

Questions (numérotée 6 et 7 dans la deuxième et dernière demande de compléments) :

68. S'agissant du lot n°29, la SOREQA indique que des scénarios permettant de poursuivre la restructuration de l'étage sans acquisition de ce lot ont été étudiés, mais qu'ils conduiraient à la création d'un studio mono-orienté présentant des qualités d'usage inférieures.

Pourriez-vous préciser, de manière plus concrète, quelles seraient les caractéristiques du logement qui pourrait être créé sans acquisition du lot n°29 (surface, configuration, orientation, typologie notamment), et en quoi ces caractéristiques seraient incompatibles avec les objectifs ou prescriptions du projet ?

En quoi les caractéristiques du logement qui pourrait être créé sans l'acquisition du lot n°29 seraient-elles inférieures ou différentes de celles des logements résultant de la restructuration des lots n°18 et n°19, notamment en termes de surface, de configuration, d'orientation, de fonctionnalité et de qualité d'usage ?

69. *Pouvez-vous également préciser si l'acquisition du lot n°29 est indispensable à la réalisation du projet tel qu'envisagé, ou si elle constitue une amélioration qualitative du projet parmi plusieurs solutions techniquement envisageables ?*

Dans cette seconde hypothèse, pouvez-vous préciser en quoi l'avantage attendu de cette acquisition est suffisamment substantiel pour justifier, à lui seul, l'atteinte portée au droit de propriété de la propriétaire du lot n°29 ?

Réponses et commentaires techniques de la Soreqa (aménageur)

Réponse à la question 68 : Sans l'acquisition du lot n°29, le futur logement serait constitué des actuels lots n°27 et n°28, qui seraient réunis afin de former un logement d'environ 24 m². Toutefois, ces deux lots étant séparés par un mur porteur, leur fusion ne permettrait pas de créer un volume unique de 24 m². Il ne serait alors envisageable de réaliser qu'un logement de type T2 composé de pièces de vie dont la superficie serait inférieure à 10 m².

À l'inverse, les lots n°18 et n°19 présentent chacun une surface plus importante, respectivement de 23 m² et 24,5 m². Il n'est donc pas envisagé de les réunir, leur superficie étant suffisante pour permettre l'aménagement d'un logement offrant une grande pièce principale non divisée et, par conséquent, de bonnes conditions d'habitabilité.

Réponse à la question 69 : L'acquisition du lot n°29 permettrait d'améliorer significativement la qualité du projet de restructuration en autorisant la création d'un logement de type F2 issu du regroupement de trois lots. À défaut, le logement réalisé serait composé de deux petites pièces aux surfaces réduites, offrant des conditions d'habitabilité moins satisfaisantes.

Cette acquisition répond également à un objectif de requalification du parc de logements de la copropriété en réduisant le nombre de très petites surfaces. En effet, le lot n°29, d'une superficie d'environ 11 m², présente des caractéristiques limitées en termes de confort et d'usage résidentiel.

Par ailleurs, la réduction du nombre de petits logements contribue à une meilleure gestion technique de l'immeuble. Les copropriétés composées d'un grand nombre de logements de très faible surface comportent généralement davantage d'équipements sanitaires rapportés au nombre de mètres carrés habitables, ce qui engendre une sollicitation plus importante des réseaux communs d'alimentation en eau et d'évacuation. Le regroupement de plusieurs petites unités en un logement de taille plus adaptée participe ainsi à la diminution de ces contraintes techniques et s'inscrit dans un objectif d'amélioration durable du fonctionnement de la copropriété.

L'intégration du lot n°29 dans l'opération présente donc un double intérêt : d'une part, permettre la production d'un logement social de meilleure qualité et plus adapté aux besoins des ménages ; d'autre part, contribuer à l'amélioration de l'équilibre et du fonctionnement général de la copropriété en limitant la fragmentation excessive des surfaces habitables.

Commentaires de la commissaire enquêteur

La SOREQA reconnaît que l'expropriation constitue une atteinte au droit de propriété et indique avoir privilégié la voie amiable.

Cette circonstance doit être prise en compte, mais elle ne suffit pas à démontrer la proportionnalité de l'atteinte pour chacun des propriétaires concernés. L'appréciation doit être effectuée lot par lot, en mettant en regard la situation du propriétaire, la nécessité de l'acquisition et les avantages collectifs attendus.

Pour les lots n°13 et n°19, les réponses font apparaître des situations particulières susceptibles de justifier une intervention foncière : défaillance persistante dans un cas, succession et blocage financier dans l'autre.

La situation du lot n°29 est différente. La SOREQA reconnaît elle-même que ce lot ne présente pas de difficulté propre et que son acquisition repose sur l'intérêt qu'il présente pour la restructuration du plateau.

La commissaire enquêtrice considère donc que **l'atteinte au droit de propriété est objectivement plus difficile à justifier pour le lot n°29 que pour les deux autres lots.**

En outre, elle ne peut retenir l'affirmation selon laquelle la propriétaire aurait été « prête à vendre ». Les éléments recueillis pendant l'enquête montrent au contraire qu'elle n'a pas accepté la vente et qu'elle a exprimé l'importance que représentait ce logement pour elle dans la perspective de sa retraite. Cette circonstance renforce la nécessité d'examiner avec une particulière attention la proportionnalité de l'expropriation de ce lot.

L'indemnisation prévue par le Code de l'expropriation constitue une garantie patrimoniale, mais **elle ne supprime pas l'atteinte au droit de propriété et ne saurait, à elle seule, justifier la nécessité de l'expropriation.**

Synthèse du thème 2

Ces éléments permettent de mieux apprécier l'importance relative de l'effort financier restant à consentir, mais ne suffisent pas, à eux seuls, à apprécier l'efficacité globale de l'investissement public au regard des résultats attendus.

Sur le plan du redressement de la copropriété, les acquisitions des lots n°13 et n°19 sont susceptibles d'avoir un effet positif direct en mettant fin à des situations de blocage financier ou juridique. La poursuite de l'OAH et l'achèvement des travaux sur les parties communes constituent toutefois des composantes indispensables du redressement et ne dépendent pas juridiquement de la seule procédure d'expropriation.

L'opération devrait également améliorer la qualité du parc de logements par la transformation de plusieurs petites surfaces en logements plus grands et mieux adaptés. La création de six logements sociaux et l'arrivée d'AXIMO comme copropriétaire constituent des éléments favorables à la stabilisation future de l'immeuble.

Le bilan doit toutefois être nuancé par le caractère partiel de l'intervention. Plusieurs logements et certaines situations particulières resteront hors du périmètre de restructuration. Leur traitement continuera de dépendre des propriétaires concernés, du syndic, des assemblées générales et des dispositifs d'accompagnement. L'expropriation ne constitue donc pas, à elle seule, une réponse exhaustive à l'ensemble des difficultés identifiées dans le diagnostic.

La question de l'état général du bâti appelle également une attention particulière. Les travaux engagés sur les parties communes constituent une avancée importante, mais leur achèvement n'est pas encore acquis à la date des réponses. Les désordres constatés lors de la visite peuvent pour partie être liés à l'état intermédiaire du chantier et des reprises sont annoncées. Il conviendra néanmoins de vérifier que ces travaux permettent effectivement d'améliorer durablement l'état général de l'immeuble et de traiter les désordres identifiés, au-delà de la seule réalisation des travaux correspondant au périmètre de l'opération.

Le caractère partiel de l'intervention conduit également à apprécier avec prudence l'ampleur des bénéfices permanents susceptibles d'être obtenus. La restructuration d'une partie seulement des niveaux d'un immeuble de six étages peut produire une amélioration réelle des logements concernés, sans nécessairement entraîner, à elle seule, une amélioration équivalente de l'ensemble de l'immeuble. La portée de l'opération dépendra donc de la capacité des autres dispositifs engagés à produire leurs propres effets et de la pérennité des travaux réalisés dans les parties communes.

La question du lot n°29 demeure particulièrement sensible. Les réponses successives ont permis d'établir plus précisément le gain qualitatif procuré par son acquisition : création d'un logement plus grand, traversant et fonctionnel, et suppression d'une petite unité de 11 m². Elles ne permettent cependant pas de démontrer que cette acquisition serait indispensable à la réalisation des objectifs généraux de l'opération. Un scénario sans acquisition paraît techniquement plus contraint et qualitativement moins favorable, mais il n'est pas établi qu'il serait impossible ou incompatible avec les exigences techniques ou réglementaires.

La même appréciation doit être portée sur les logements résultant de la restructuration. Ceux-ci présentent des caractéristiques différentes selon les niveaux et les configurations. Le caractère traversant constitue un élément favorable pour certains logements, mais ne constitue pas, à lui seul, un critère suffisant pour apprécier leur qualité et leur pertinence. L'orientation, la surface, la fonctionnalité, le confort thermique et l'adaptation aux caractéristiques du bâtiment doivent également être pris en compte. Les réponses apportées permettent d'apprécier les choix techniques retenus, mais ne documentent pas de manière suffisamment précise, à ce stade, les résultats attendus en matière de confort et de performance, ni les modalités permettant de vérifier ces résultats dans le temps.

Cette question conduit à examiner plus précisément la dimension expérimentale présentée par la SOREQA. Lors de l'échange intervenu à l'occasion de l'examen du mémoire en réponse, le directeur de la SOREQA a présenté l'opération comme une « nouvelle voie » d'intervention dans la lutte contre l'habitat insalubre, combinant l'accompagnement de la copropriété et une intervention foncière ciblée. Il a indiqué que cette approche reposait sur trois objectifs complémentaires : traiter l'habitat dégradé, contribuer au redressement pérenne de la copropriété et produire du logement social de qualité. Il a également précisé que ce dossier était particulièrement attendu afin de pouvoir évaluer les effets de cet outil « mixte ».

Cette présentation orale apporte ainsi un éclairage complémentaire sur la portée que la SOREQA entend donner à l'opération. Le caractère mixte de l'intervention ressort en effet du projet lui-même, qui associe la poursuite de l'OAHD à une intervention foncière ciblée et à une opération de restructuration permettant la production de logements sociaux. En revanche, les éléments examinés dans le dossier ne permettent pas d'identifier avec le même degré de précision un dispositif formalisé d'évaluation de cette approche en tant qu'expérimentation.

La commissaire enquêtrice ne dispose notamment pas d'éléments suffisamment précis sur le protocole d'évaluation envisagé, les indicateurs qui seraient retenus, la situation de référence servant de comparaison, le calendrier de suivi ou les modalités selon lesquelles les résultats seraient analysés à court, moyen et plus long terme. Cette absence de précisions constitue une limite du dossier dès lors que la SOREQA présente cette opération comme susceptible de permettre d'évaluer les effets d'un mode d'intervention combinant accompagnement de la copropriété et maîtrise foncière ciblée.

Sans dispositif d'évaluation suffisamment défini, il sera plus difficile de déterminer ultérieurement si les choix opérés ont effectivement permis d'améliorer le confort des logements, de contribuer au redressement durable de la copropriété, de produire des logements sociaux de qualité ou, plus largement, d'obtenir les effets attendus au regard des moyens mobilisés.

La dimension expérimentale ainsi présentée ne dispense par ailleurs pas d'apprécier, dès le stade de l'enquête, la pertinence des choix retenus et la proportionnalité des moyens nécessaires à leur réalisation. Le fait qu'une acquisition ou qu'une solution technique améliore sensiblement le projet ne signifie pas nécessairement qu'elle soit indispensable à sa réalisation. De même, la perspective de tirer des enseignements d'une opération nouvelle peut justifier une évaluation spécifique de ses résultats, mais ne permet pas, à elle seule, de préjuger de la pertinence des choix opérés ni de neutraliser les conséquences qu'ils emportent, notamment en matière d'atteinte au droit de propriété.

Enfin, l'atteinte portée au droit de propriété doit être appréciée avec une vigilance particulière pour le lot n°29. La commissaire enquêtrice relève que la propriétaire n'a pas accepté de vendre et a fait valoir

l'importance personnelle de ce logement. L'indemnisation prévue par la procédure constitue une garantie patrimoniale, mais ne dispense pas d'établir la nécessité et la proportionnalité de l'atteinte.

En conclusion de ce thème, les impacts permanents attendus de l'opération apparaissent favorables en matière de traitement de l'habitat dégradé, de redressement de la copropriété, d'amélioration de la qualité des logements et de production de logements sociaux. Les bénéfices sont toutefois de nature et d'intensité différentes selon les acquisitions et ne peuvent être dissociés des autres actions engagées dans la copropriété.

La justification des lots n°13 et n°19 apparaît directement liée aux difficultés de la copropriété, tandis que celle du lot n°29 repose principalement sur une optimisation qualitative du projet. La portée plus générale de l'opération doit, quant à elle, être appréciée au regard de son caractère partiel, de l'état global de l'immeuble et de la poursuite nécessaire des autres dispositifs de redressement.

La présentation faite par la SOREQA de l'opération comme une nouvelle voie d'intervention, combinant accompagnement de la copropriété et intervention foncière ciblée, conduit par ailleurs à prendre en considération sa dimension expérimentale. Cette dimension ne ressort toutefois pas avec le même degré de formalisation du dossier lui-même : les éléments disponibles ne permettent pas, à ce stade, de disposer d'un cadre suffisamment précis pour apprécier selon quelles modalités, à quelles échéances et à partir de quels critères les effets de cette approche seront évalués.

Cette limite devra être prise en considération dans l'appréciation finale de l'efficacité de l'opération et de son bilan avantages/inconvénients. Elle ne permet pas, à elle seule, de tirer une conclusion sur la pertinence de l'approche retenue, mais elle souligne l'intérêt que présenterait la définition d'un dispositif de suivi permettant, à terme, de mesurer les effets de cette intervention combinée sur le traitement de l'habitat dégradé, le fonctionnement de la copropriété et la qualité des logements produits.

Enfin, cette évaluation devra rester distincte de l'appréciation de la nécessité des acquisitions. Le caractère innovant ou expérimental d'une approche peut justifier que ses résultats soient suivis et analysés, mais il ne saurait, en lui-même, suffire à établir la nécessité de chacune des acquisitions projetées. Cette distinction apparaît particulièrement importante pour le lot n°29, dont l'intérêt qualitatif pour le projet est établi mais dont le caractère indispensable demeure moins démontré.

Thème 3 : Les impacts temporaires liés aux travaux

Le dossier présente un calendrier prévisionnel des différentes phases de l'opération mais comporte peu d'éléments relatifs aux incidences temporaires des travaux sur les occupants et la copropriété.

Le maître d'ouvrage est invité à préciser les points suivants.

- **Organisation générale du chantier**

Questions de la commissaire enquêtrice

Question :

70. *Pouvez-vous préciser le phasage prévisionnel des travaux, depuis la prise de possession des biens jusqu'à leur livraison ?*
71. *Les travaux seront-ils réalisés alors que certains logements demeureront occupés ? Dans l'affirmative, selon quelles modalités ?*

Réponse et commentaires techniques de la Soreqa :

Réponse aux deux questions 70 et 71 mais aussi à la question 72 : AXIMO dispose d'une expérience significative dans ce type d'opérations menées en copropriété occupée et a déjà réalisé de nombreux projets similaires de restructuration et de regroupement de petits logements. Le calendrier détaillé des interventions sera arrêté lors des études de conception et adapté aux contraintes de la copropriété et du bailleur social.

Il est possible qu'une partie des travaux soit réalisée alors que certains logements de la copropriété demeurent occupés. Cette situation est fréquente dans le cadre d'opérations de réhabilitation en copropriété et fait l'objet d'une attention particulière de la part du maître d'ouvrage.

Le CCCT encadre précisément les obligations qui s'imposent au futur maître d'ouvrage. Celui-ci devra veiller à ce que les entreprises intervenant sur le chantier respectent l'ensemble des règles relatives à la sécurité des travailleurs, des occupants et des tiers. Une vigilance particulière devra être apportée au respect des dispositions réglementaires en matière de prévention des accidents du travail et de sécurisation des zones d'intervention.

S'agissant des nuisances, le maître d'ouvrage devra prendre toutes les mesures nécessaires afin de limiter autant que possible les gênes occasionnées aux occupants de l'immeuble. Cela concerne notamment les nuisances sonores, les vibrations, les poussières ainsi que les projections liées au chantier. Une attention particulière devra être portée à l'organisation des travaux, à la propreté des espaces utilisés et au respect des horaires d'intervention, notamment aux heures matinales.

Ainsi, les interventions seront organisées de manière à garantir la sécurité des occupants et à réduire au maximum les nuisances liées au chantier, conformément aux obligations prévues dans les documents contractuels de l'opération.

Commentaires de la commissaire enquêtrice

Les réponses apportées permettent de préciser le cadre général dans lequel les travaux seront réalisés, notamment la possibilité que certains logements demeurent occupés pendant une partie du chantier. Elles apportent également des garanties générales quant à la prise en compte de la sécurité des occupants et à la limitation des nuisances.

La commissaire enquêtrice relève toutefois que le phasage détaillé des travaux n'est pas encore défini. Celui-ci sera établi ultérieurement, dans le cadre des études de conception conduites par le futur maître d'ouvrage, AXIMO. Le dossier ne permet donc pas, à ce stade, de connaître précisément la succession des interventions, leur durée respective, ni les modalités concrètes selon lesquelles la coexistence entre travaux et occupation de l'immeuble pourrait être organisée.

L'expérience invoquée d'AXIMO en matière d'opérations conduites en copropriété occupée constitue un élément rassurant quant à sa capacité à prendre en compte cette contrainte. Elle ne permet toutefois pas, à elle seule, de préjuger des conditions concrètes de réalisation du présent chantier, qui dépendront notamment de la configuration de l'immeuble et de l'organisation finalement retenue.

La commissaire enquêtrice constate ainsi que les principes généraux d'organisation et de limitation des nuisances sont identifiés, mais que leurs modalités opérationnelles restent à définir à un stade ultérieur du projet.

- **Conditions de sécurité**

Questions de la commissaire enquêtrice

Question :

72. *Quelles dispositions seront mises en œuvre afin d'assurer la sécurité des occupants restant dans l'immeuble pendant toute la durée des travaux ?*
73. *Comment seront organisés les accès, circulations communes et dispositifs de protection pendant les différentes phases du chantier ?*

Réponse et commentaires techniques de la Soreqa :

Réponse à la question 72 : cf. réponse aux questions 70 et 71

Réponse aux questions 73 ci-dessus, mais également à la question 74 ci-après : Il convient tout d'abord de préciser le rôle respectif des différents intervenants dans le cadre de cette opération.

La SOREQA intervient en qualité d'aménageur dans le cadre du traité de concession qui lui a été confié. Sa mission consiste principalement à assurer la maîtrise foncière des lots nécessaires à l'opération, à garantir la conformité du projet aux objectifs poursuivis par la collectivité et à céder les biens acquis à un opérateur chargé de réaliser les travaux. En revanche, la SOREQA n'assure ni la maîtrise d'œuvre, ni la réalisation des travaux, ni le dépôt du permis de construire ou des autorisations d'urbanisme qui relèveront du futur maître d'ouvrage.

Conformément au projet présenté dans le dossier de DUP, les lots acquis ont vocation à être cédés à un bailleur social, en l'occurrence AXIMO, qui deviendra alors maître d'ouvrage de l'opération de réhabilitation et de regroupement des logements. C'est donc AXIMO qui sera chargé de définir précisément l'organisation du chantier, les accès, les circulations, les dispositifs de sécurité ainsi que l'ensemble des mesures de protection nécessaires pendant les travaux.

À ce stade, le projet n'est pas encore entré dans sa phase de conception détaillée. Les modalités précises d'organisation du chantier seront définies dans le cadre des études techniques et de maîtrise d'œuvre qui seront réalisées par AXIMO après la maîtrise foncière complète des lots et avant le démarrage des travaux.

Néanmoins, la SOREQA ne se désintéresse pas de ces questions. Dans le cadre de la cession des biens, le futur maître d'ouvrage est tenu de respecter les obligations prévues par le Cahier des Charges de

cession (CCCT). Ce document encadre les conditions de réalisation de l'opération et impose notamment au maître d'ouvrage de veiller à la sécurité des occupants, des riverains et des entreprises intervenantes, ainsi qu'à la limitation des nuisances liées au chantier.

Ainsi, AXIMO devra mettre en place, sous sa responsabilité :

- Les cheminements et accès sécurisés pour les occupants qui demeureront dans l'immeuble ;*
- Les protections collectives et individuelles nécessaires ;*
- Les dispositifs de cloisonnement des zones de travaux ;*
- La signalétique et les restrictions d'accès adaptées ;*
- Les mesures destinées à préserver les circulations communes ;*
- Les dispositions permettant de limiter les nuisances sonores, les poussières et les gênes occasionnées aux occupants.*

La SOREQA exercera pour sa part un contrôle du respect des engagements pris par le futur maître d'ouvrage au regard des obligations figurant dans le cahier des charges de cession. Son rôle est donc celui d'un aménageur garant de la bonne réalisation du projet et du respect des objectifs de l'opération, mais non celui du maître d'ouvrage chargé de concevoir et d'organiser concrètement le chantier.

En conséquence, les modalités précises d'organisation des accès, des circulations communes et des dispositifs de protection seront définies par AXIMO lors des phases ultérieures de conception de l'opération, sous le contrôle des prescriptions prévues par le CCCT et de la réglementation applicable en matière de sécurité et de chantier en site occupé.

Commentaires de la commissaire enquêtrice

Les réponses apportées permettent de clarifier la répartition des responsabilités entre les différents intervenants. La SOREQA intervient en qualité d'aménageur et assure notamment la maîtrise foncière et le respect des objectifs de l'opération, tandis que le futur maître d'ouvrage, AXIMO, aura la responsabilité de la conception et de l'organisation du chantier ainsi que de la mise en œuvre des mesures de sécurité.

Le CCCT constitue à cet égard un cadre contractuel permettant d'imposer au futur maître d'ouvrage un certain nombre d'obligations relatives à la sécurité des occupants, des riverains et des entreprises, ainsi qu'à la limitation des nuisances. Les réponses précisent également les principales mesures qui devront être envisagées : sécurisation des cheminements, cloisonnement des zones de travaux, signalétique, restrictions d'accès et protection des circulations communes.

La commissaire enquêtrice relève toutefois que ces dispositions demeurent, à ce stade, de nature générale. Les plans de circulation, les cheminements effectivement maintenus, les modalités de séparation entre les zones occupées et les zones de chantier ainsi que les dispositifs de protection adaptés à chaque phase des travaux ne sont pas encore définis.

Cette situation s'explique par le fait que l'opération n'est pas encore entrée dans sa phase de conception détaillée. Elle signifie néanmoins que les conditions concrètes de sécurité des occupants demeurant dans l'immeuble devront être précisées ultérieurement, en fonction du phasage et des choix techniques retenus.

La commissaire enquêtrice relève donc que le cadre réglementaire et contractuel applicable est identifié, mais que les modalités concrètes de sa mise en œuvre restent à déterminer.

- **Nuisances**

Questions de la commissaire enquêtrice

Question :

74. *Quelles mesures sont prévues afin de limiter les nuisances sonores, les poussières ainsi que les interruptions éventuelles des réseaux pour les occupants restant dans la copropriété ?*
75. *Comment sera organisée la coordination entre les travaux restant à réaliser sur les parties communes et ceux liés à l'aménagement des futurs logements ?*

Réponse et commentaires techniques de la Soreqa :

Réponse à la question 74 : cf. réponse à la question 73 précédente.

Réponse à la question 77 : Les travaux des parties communes seront déjà réalisés et finalisés. Aximo devra attendre la fin des travaux des parties communes avant de réaliser les travaux de regroupement des logements.

Commentaires de la commissaire enquêtrice

Les réponses apportées identifient les principales nuisances susceptibles d'être générées par le chantier, notamment le bruit, les vibrations, les poussières, les projections et les éventuelles gênes affectant les circulations ou les réseaux. Elles prévoient également que le futur maître d'ouvrage devra mettre en œuvre les mesures nécessaires pour les limiter.

La commissaire enquêtrice relève toutefois que les réponses demeurent principalement fondées sur des obligations générales et ne permettent pas encore d'apprécier concrètement l'ampleur ou la durée des nuisances susceptibles d'être supportées par les occupants. Les modalités de gestion des éventuelles interruptions de réseaux, notamment, ne sont pas précisément exposées.

S'agissant de la coordination entre les travaux portant sur les parties communes et ceux relatifs au regroupement des logements, la réponse apportée indique que les travaux des parties communes seront achevés avant le démarrage des travaux de regroupement par AXIMO. Cette organisation permet, en principe, de limiter les risques d'interférence entre les deux phases de travaux.

La commissaire enquêtrice relève néanmoins que cette articulation dépend du calendrier effectif d'achèvement des travaux des parties communes et de la réalisation ultérieure des études et travaux relevant d'AXIMO. Le dossier ne permet donc pas encore d'apprécier précisément les délais entre ces différentes étapes ni les modalités prévues en cas de décalage du calendrier.

Dans ces conditions, les principes de prévention et de limitation des nuisances sont clairement identifiés, mais leur traduction opérationnelle demeure à préciser au stade ultérieur de conception et de préparation du chantier.

Synthèse du thème 3

L'examen des impacts temporaires liés aux travaux fait apparaître que les principales contraintes susceptibles d'affecter les occupants et la copropriété ont été identifiées et que des principes généraux de prévention, de sécurité et de limitation des nuisances sont prévus. Les réponses apportées permettent également de clarifier la répartition des responsabilités entre la SOREQA, en sa qualité d'aménageur, et AXIMO, qui aura vocation à devenir le maître d'ouvrage des travaux.

La possibilité que certains logements demeurent occupés pendant une partie du chantier constitue toutefois une contrainte particulière. La réponse apportée indique que cette situation est susceptible de se présenter et que des mesures devront être prises afin de préserver la sécurité des occupants et de limiter les nuisances. L'expérience d'AXIMO dans des opérations réalisées en copropriété occupée constitue un élément favorable, mais les modalités concrètes d'organisation du chantier ne sont pas encore définies.

Le CCCT constitue un cadre contractuel permettant d'imposer au futur maître d'ouvrage des obligations en matière de sécurité, de protection des occupants et de limitation des nuisances. Les réponses identifient notamment les principes devant guider l'organisation des accès, des circulations, du cloisonnement des zones de travaux et de la signalétique. Toutefois, les cheminements effectivement maintenus, les protections à mettre en place et les modalités de séparation entre les zones occupées et les zones de chantier dépendront du phasage et des choix techniques qui seront arrêtés ultérieurement.

La même réserve concerne les nuisances sonores, les poussières, les vibrations et les éventuelles interruptions de réseaux. Les mesures générales à mettre en œuvre sont identifiées, mais leur traduction opérationnelle, leur durée et leur articulation avec l'occupation de l'immeuble ne peuvent encore être appréciées avec précision.

S'agissant de la coordination avec les travaux réalisés sur les parties communes, la réponse apportée prévoit que ceux-ci seront achevés avant le démarrage des travaux de regroupement des logements par AXIMO. Cette organisation devrait permettre de limiter les interférences entre les deux phases d'intervention. Elle suppose toutefois que le calendrier d'achèvement des travaux des parties communes soit effectivement respecté et que les études et travaux relevant d'AXIMO puissent ensuite être engagés dans des délais compatibles avec celui-ci.

Ainsi, les réponses apportées permettent de considérer que les impacts temporaires du chantier font l'objet d'un encadrement général et que les obligations du futur maître d'ouvrage sont identifiées. En revanche, une part importante des modalités concrètes de gestion du chantier demeure renvoyée à une phase ultérieure de conception.

La commissaire enquêtrice relève en conséquence que l'appréciation précise des conditions dans lesquelles les occupants pourront être maintenus dans l'immeuble, des mesures de sécurité qui seront effectivement mises en œuvre et du niveau de nuisances susceptible d'être supporté ne pourra être pleinement établie qu'au stade de la préparation détaillée du chantier.

Synthèse de l'enquête DUP

L'enquête publique relative au projet de déclaration d'utilité publique a permis d'examiner les objectifs de l'opération, les acquisitions foncières envisagées, leurs impacts permanents ainsi que les conditions de réalisation des travaux.

Les éléments recueillis et les réponses apportées par la SOREQA permettent de mieux comprendre la logique générale de l'intervention. Celle-ci s'inscrit dans le contexte d'une copropriété confrontée depuis plusieurs années à des difficultés importantes affectant à la fois l'état du bâti, certains logements, la situation financière de la copropriété et son fonctionnement. L'opération projetée s'articule avec les dispositifs de redressement et de réhabilitation déjà engagés, notamment dans le cadre de l'OAH, et poursuit plusieurs objectifs : traiter certaines situations foncières, financières ou juridiques, permettre la restructuration de logements de très petite superficie et contribuer à la création de logements sociaux.

L'analyse du projet fait toutefois apparaître que l'intervention foncière envisagée demeure ciblée et partielle. Elle ne permettra pas de traiter, à elle seule, l'ensemble des difficultés identifiées dans l'immeuble, plusieurs logements et certaines situations particulières demeurant en dehors de son périmètre. L'efficacité globale de l'opération dépendra donc de la poursuite et de la bonne articulation des différents dispositifs engagés, de l'achèvement des travaux sur les parties communes et du traitement des situations restant à la charge des propriétaires concernés.

L'examen des acquisitions a par ailleurs permis de mieux distinguer les situations propres aux lots n°13, n°19 et n°29. Les deux premiers sont principalement liés à des problématiques financières ou juridiques susceptibles de faire obstacle au redressement de la copropriété. Le lot n°29 présente une situation sensiblement différente : son acquisition permet d'améliorer la configuration et la qualité de la restructuration envisagée, notamment par la création d'un logement plus grand, traversant et fonctionnel et par la suppression d'une petite unité de 11 m². Son intérêt pour le projet apparaît ainsi réel, mais les éléments recueillis établissent davantage le caractère avantageux ou optimisateur de cette acquisition que son caractère strictement indispensable. Cette différence devra être prise en compte dans l'appréciation de la nécessité des acquisitions et de leurs effets respectifs.

L'examen des impacts permanents fait apparaître des bénéfices attendus en matière d'amélioration des logements, de traitement de l'habitat dégradé, de redressement de la copropriété et de production de logements sociaux. Ces bénéfices doivent toutefois être appréciés au regard du caractère partiel de l'intervention et de l'état général de l'immeuble. Les travaux engagés sur les parties communes constituent un élément essentiel de l'amélioration attendue, mais leur achèvement et leurs effets durables devront être appréciés dans le temps. La qualité des logements créés devra également être appréciée au regard de leur superficie, de leur orientation, de leur fonctionnalité et de leur confort, le caractère traversant de certains logements constituant un élément favorable mais ne pouvant, à lui seul, suffire à caractériser leur pertinence.

La dimension expérimentale du projet constitue également un élément important de l'analyse. L'opération est présentée comme devant permettre de tirer des enseignements d'une nouvelle modalité d'intervention combinant l'accompagnement de la copropriété et une intervention foncière ciblée, notamment en matière de traitement de l'habitat dégradé, de redressement de la copropriété et de production de logements sociaux de qualité. L'enquête a cependant fait apparaître que le dossier ne précise pas suffisamment les modalités selon lesquelles ces résultats seront mesurés, les indicateurs qui seront retenus, la situation de référence servant de comparaison, les échéances de suivi ou les conditions dans lesquelles les résultats pourront être comparés aux objectifs initiaux. Cette absence de précisions limite, à ce stade, la possibilité d'apprécier pleinement la portée de l'expérimentation et son efficacité attendue à court, moyen et plus long terme. Elle souligne également l'intérêt que présenterait la définition d'un dispositif de suivi permettant, à terme, de mesurer les effets de cette intervention combinée.

L'examen des impacts temporaires conduit à un constat différent mais complémentaire. Les principes de sécurité, de protection des occupants et de limitation des nuisances sont identifiés et encadrés notamment par le CCCT. La possibilité que certains logements demeurent occupés pendant les travaux est toutefois susceptible de nécessiter une organisation particulièrement rigoureuse. Le phasage détaillé, les circulations, les dispositifs de protection, la gestion des nuisances et les modalités concrètes de coordination du chantier seront définis ultérieurement par le futur maître d'ouvrage, AXIMO. Les réponses apportées permettent ainsi de considérer que les impacts du chantier font l'objet d'un encadrement général, mais qu'une part importante de leurs modalités concrètes demeure renvoyée à la phase de préparation détaillée des travaux.

Ainsi, les réponses apportées au cours de l'enquête ont permis de préciser et de compléter plusieurs aspects du projet, mais elles ont également fait apparaître que certaines de ses modalités essentielles seront arrêtées à un stade ultérieur. Cette situation concerne notamment l'organisation détaillée du chantier et, plus largement, les modalités d'évaluation des résultats de l'expérimentation. Elle concerne également, dans une moindre mesure, la vérification concrète des conditions de confort et de performance des logements créés.

Au terme de cette analyse, la commissaire enquêtrice dispose ainsi d'éléments permettant d'apprécier les objectifs poursuivis, les bénéfices attendus, les contraintes liées au caractère partiel de l'intervention et les conditions générales de sa réalisation. Plusieurs éléments appellent néanmoins une appréciation particulière, notamment la cohérence d'une intervention ciblée dans un immeuble présentant des difficultés plus générales, la différence de situation entre les lots concernés, en particulier entre les acquisitions répondant à des problématiques de redressement et celle visant principalement à optimiser la restructuration du lot n°29, la portée effective de l'expérimentation et les modalités de vérification de ses résultats dans le temps, ainsi que les conditions concrètes dans lesquelles les travaux pourront être réalisés lorsque certains logements resteront occupés.

Ces différents éléments constituent les principaux points d'analyse issus de l'enquête. Ils seront à prendre en considération dans l'appréciation d'ensemble de l'opération, notamment au regard de la portée nécessairement partielle de l'intervention, de la justification différenciée des acquisitions, des bénéfices attendus et des modalités qui restent à préciser quant à sa mise en œuvre et à l'évaluation de ses résultats.

Fait à Paris, le 15/09/2026

La commissaire enquêtrice

Marie-Claire EUSTACHE



EXAMEN DES OBSERVATIONS : ENQUÊTE PARCELLAIRE

L'un des objectifs de l'enquête parcellaire est de vérifier l'identité des propriétaires et titulaires de droits.

Aucune observation n'a été déposée sur ce registre, même si la seconde déposition de la propriétaire du lot 29 sur le registre DUP apporte une précision sur l'occupation de son bien, et donc relève, de facto de l'enquête parcellaire.

- ***Situation des biens et des propriétaires***

Questions de la commissaire enquêtrice

Le dossier identifie trois lots restant à acquérir. Les situations individuelles des propriétaires apparaissent toutefois différentes.

Questions :

1. *Pouvez-vous confirmer la situation actualisée des trois lots concernés au regard :*
 - a. *De l'identité des propriétaires et titulaires de droits réels ;*
 - b. *De l'existence éventuelle de procédures en cours ;*
 - c. *De l'état d'avancement des démarches amiables engagées ?*
2. *Pouvez-vous préciser les démarches amiables conduites auprès de chacun des propriétaires avant l'engagement de la procédure d'expropriation et les raisons pour lesquelles elles n'ont pas permis d'aboutir ?*

Réponse et commentaires techniques de la Soreqa :

Réponse aux deux questions : Pour le lot 19, un accord amiable a été signé mais comme énoncé ci-dessus, la dette est trop importante, ce qui nécessite l'accord préalable de l'ensemble des créanciers concernés pour permettre la régularisation de la vente. Dans ce contexte, la procédure d'expropriation permettrait de débloquer cette situation par la consignation des sommes dues. Elle permettrait ainsi d'assurer la maîtrise foncière du lot tout en facilitant le règlement des créances attachées au bien et en contribuant au traitement des difficultés financières impactant la copropriété.

S'agissant du lot n°29, la SOREQA s'est rapprochée de la propriétaire afin d'examiner les possibilités d'une cession amiable. À ce jour, cette dernière a indiqué ne pas souhaiter vendre son bien. Toutefois, les échanges intervenus ont permis de constater qu'un accord pourrait potentiellement être trouvé sur les conditions financières d'une cession. Même si elle se sent contraint de vendre son bien. C'est pourquoi, aucun accord amiable n'a pu être formalisé à ce stade.

Concernant le lot n°13, de nombreuses tentatives de prise de contact ont été réalisées par la SOREQA dans le cadre des négociations amiables. Malgré les courriers et sollicitations adressés au propriétaire, celui-ci n'a pas répondu aux différentes propositions formulées. Par ailleurs, à la connaissance de la SOREQA, une procédure serait actuellement engagée par le syndicat des copropriétaires à l'encontre de ce propriétaire en raison d'un niveau important d'impayés de charges de copropriété. Cette situation de défaillance contribue aux difficultés rencontrées par la copropriété et constitue l'un des motifs justifiant la nécessité d'une intervention publique sur ce lot.

Enfin, il est précisé que, parmi les trois propriétaires concernés, seule la propriétaire du lot n°29 a répondu au questionnaire adressé lors des courriers de notification d'ouverture des enquêtes. Les informations actualisées transmises par celle-ci sont jointes au présent mémoire en réponse pour information de la commissaire enquêtrice.

Questions complémentaires de la commissaire enquêtrice

Information effective des propriétaires concernés par la procédure

La réponse apportée précise les démarches amiables engagées auprès des propriétaires des lots n°13, n°19 et n°29. Toutefois, les situations apparaissent différentes selon les lots, notamment en ce qui concerne la possibilité d'un échange effectif avec les propriétaires concernés.

Questions (numérotées 1 et 2 dans la première demande de compléments) :

3. *Pouvez-vous préciser, pour chacun des trois lots concernés, les modalités d'information effectivement réalisées auprès des propriétaires sur la procédure engagée, notamment lorsque les démarches entreprises n'ont pas permis d'établir un contact direct avec le titulaire du droit concerné ?*
4. *S'agissant plus particulièrement du lot n°13, le courrier recommandé adressé au propriétaire étant revenu à l'expéditeur, pouvez-vous préciser les éventuelles démarches complémentaires entreprises afin de rechercher une adresse valide ou de permettre une information effective du propriétaire concerné ?*

Réponse et commentaires techniques de la Soreqa :

Réponse à la question 3 : Pour chacun des lots concernés, la SOREQA a engagé des démarches d'information et de prise de contact préalablement à toute procédure d'expropriation.

De manière générale, un courrier de prise de contact est adressé aux propriétaires afin de les informer que la Ville de Paris a confié à la SOREQA, dans le cadre d'un traité de concession, une mission de lutte contre l'habitat dégradé. Ce courrier précise que leur bien est situé dans le périmètre d'intervention de l'opération, présente les objectifs du projet et invite les propriétaires à prendre contact avec la SOREQA afin d'échanger sur leur situation et d'examiner les possibilités d'une acquisition amiable.

S'agissant du lot n°29, plusieurs modalités d'information ont été mises en œuvre. Un premier contact téléphonique a été établi avec la propriétaire, représentant la communauté des époux, afin de lui présenter le projet et de l'informer de l'intégration de son lot dans le périmètre d'intervention. Plusieurs échanges ont ensuite eu lieu avec l'intéressée. Une visite du logement a également été organisée avec les services des domaines dans le cadre de l'évaluation du bien. Lors de ces échanges, les modalités de l'acquisition amiable ont été exposées ainsi que, le cas échéant, les conséquences d'une procédure d'expropriation si aucun accord ne pouvait intervenir.

Concernant le lot n°19, les échanges ont été réalisés avec les représentants de la succession dans le cadre des démarches amiables engagées par la SOREQA. Ces discussions ont d'ailleurs permis d'aboutir à un accord sur le principe de la vente, même si celle-ci n'a pu être régularisée en raison des difficultés liées aux créances grevant le bien.

S'agissant enfin du lot n°13, plusieurs courriers de prise de contact ont été envoyés. Malgré ces démarches, aucun échange direct n'a pu être établi avec ces derniers.

Par ailleurs, dans le cadre de la procédure d'enquête publique, les formalités légales de notification ont été réalisées et les informations relatives à l'ouverture des enquêtes ont également été mises à disposition du public selon les modalités réglementaires prévues.

Réponse à la question 4 : Le courrier recommandé adressé au propriétaire du lot n°13 a effectivement été retourné à l'expéditeur. Cette situation ne résulte toutefois pas d'une erreur d'identification du propriétaire. Les éléments communiqués par les services postaux ont confirmé que l'identité mentionnée sur le pli correspondait bien au propriétaire concerné et que l'adresse utilisée était celle figurant dans les documents disponibles à la SOREQA.

Il apparaît en revanche que le propriétaire n'a pas retiré le courrier mis à sa disposition par les services postaux. Cette circonstance ne permet donc pas de conclure à une absence d'information mais plutôt à une absence de retrait du courrier recommandé par son destinataire.

En complément de cette notification postale, les mesures d'information prévues dans le cadre de la procédure ont été mises en œuvre. Les avis relatifs à l'ouverture des enquêtes ont notamment fait l'objet des affichages réglementaires en mairie pendant toute la durée de l'enquête publique.

Par ailleurs, les notifications prévues dans le cadre de la procédure ont également été réalisées par voie de commissaire de justice. Le propriétaire a donc été destinataire des actes de notification relatifs à l'ouverture des enquêtes.

La SOREQA considère ainsi avoir accompli l'ensemble des diligences raisonnablement exigibles afin de permettre l'information effective du propriétaire concerné, malgré l'absence de réponse de celui-ci aux différentes sollicitations entreprises.

Commentaires de la commissaire enquêtrice

Les éléments apportés par la SOREQA permettent de préciser les démarches entreprises à l'égard des propriétaires des trois lots concernés et de mieux distinguer leurs situations respectives.

Pour le lot n°19, un accord de principe sur la cession a pu être obtenu avec les représentants de la succession, mais sa régularisation demeure empêchée par l'importance du passif grevant le bien et par la nécessité de prendre en compte les différents créanciers. La procédure d'expropriation apparaît ainsi, dans ce cas, comme un moyen de dépasser une difficulté qui ne tient pas à un refus de principe du propriétaire, mais à la situation juridique et financière du bien.

Pour le lot n°29, la situation est différente. La propriétaire a été effectivement informée, plusieurs échanges ont eu lieu et une visite du logement a été organisée dans le cadre de son évaluation. La propriétaire a toutefois indiqué ne pas souhaiter céder son bien à l'amiable. Les démarches amiables n'ont donc pas abouti, malgré l'existence d'échanges permettant d'envisager les conditions financières d'une éventuelle cession.

S'agissant du lot n°13, les démarches amiables sont demeurées infructueuses en l'absence de réponse du propriétaire aux sollicitations adressées. La SOREQA indique par ailleurs qu'une procédure judiciaire a été engagée par le syndicat des copropriétaires en raison d'impayés importants.

La commissaire enquêtrice relève ainsi que les conditions dans lesquelles la maîtrise foncière n'a pu être obtenue à l'amiable sont différentes selon les trois lots : accord de principe empêché par les créances pour le lot n°19, refus de vendre pour le lot n°29 et absence de réponse aux sollicitations pour le lot n°13.

S'agissant plus particulièrement de l'information du propriétaire du lot n°13, la SOREQA indique que plusieurs courriers ont été adressés à l'adresse dont elle disposait, que le courrier recommandé a été retourné sans avoir été retiré, et que les formalités réglementaires d'information relatives à l'enquête ont parallèlement été accomplies, notamment par notification par commissaire de justice.

Ces éléments permettent de constater que des diligences ont été engagées afin de rechercher un accord amiable et d'informer les propriétaires concernés. Ils montrent également que l'effectivité du contact

avec les propriétaires n'a pas été identique pour les trois lots, le propriétaire du lot n°13 n'ayant notamment pas répondu aux sollicitations amiables.

La commissaire enquêtrice relève enfin que seule la propriétaire du lot n°29 a répondu au questionnaire adressé dans le cadre des notifications d'ouverture des enquêtes. Les informations relatives à sa situation sont ainsi plus précises que celles disponibles concernant les deux autres lots.

- **Occupation des biens**

Questions de la commissaire enquêtrice

La seconde déposition de la propriétaire du lot 29 indique que son logement est vacant, étant utilisé ponctuellement par de la famille.

Questions :

5. *Pouvez-vous préciser la situation d'occupation actualisée des lots n°13, 19 et 29 :*
 - a. *Logements vacants ;*
 - b. *Logements occupés ;*
 - c. *Existence ou absence de bail ;*
 - d. *Occupants connus ?*
6. *À quel moment seront réalisées les enquêtes sociales annoncées dans la notice et selon quelles modalités seront-elles conduites ?*

Réponse et commentaires techniques de la Soreqa :

Réponse à la question 5 : L'ensemble des lots à exproprier semblent être vacant.

Réponse à la question 6 : Les lots sont considérés comme vacants, il n'y a donc d'enquête sociale à réaliser. Toutefois, la situation d'occupation des logements sera vérifiée au moment de la prise de possession effective des biens. Si, à cette occasion, il apparaissait qu'un ou plusieurs lots sont occupés, la SOREQA mettrait alors en œuvre les démarches nécessaires afin d'identifier précisément la situation des occupants et leurs droits éventuels.

Questions complémentaires de la commissaire enquêtrice

Qualification de la situation d'occupation du lot n°29

La réponse indique que les trois lots concernés sont considérés comme vacants et qu'une vérification sera réalisée lors de la prise de possession effective des biens.

Toutefois, l'observation déposée par la propriétaire du lot n°29 précise que ce logement est utilisé ponctuellement par des membres de sa famille, sans existence de bail locatif.

Questions (numérotées 3 et 4 dans la première demande de compléments) :

7. *Pouvez-vous confirmer que, pour le lot n°29, l'absence de bail et l'occupation ponctuelle à titre gratuit par des proches conduisent à considérer ce bien comme vacant au sens de la procédure d'expropriation ?*
8. *Pouvez-vous également préciser si cette situation est susceptible d'avoir une incidence sur les modalités d'indemnisation du propriétaire ou sur les éventuelles obligations liées à la présence d'occupants ?*

Réponse et commentaires techniques de la Soreqa :

Réponse aux deux questions : La SOREQA confirme que, au regard des éléments portés à sa connaissance, le lot n°29 doit être considéré comme vacant. En effet, il n'existe aucun bail en cours sur ce logement et l'utilisation ponctuelle du bien par des proches de la propriétaire à titre gratuit ne constitue pas une occupation locative au sens habituellement retenu dans le cadre de la procédure d'expropriation.

En l'état des informations disponibles, cette situation conduit donc à apprécier le bien comme un logement vacant.

Toutefois, la situation d'occupation sera nécessairement vérifiée au moment de la prise de possession effective du bien. Si des éléments nouveaux devaient apparaître et conduire à qualifier le logement de bien occupé, cette situation pourrait être prise en compte dans le cadre de la procédure d'indemnisation.

Dans une telle hypothèse, il demeure possible de retenir différentes modalités d'évaluation du bien, notamment selon une valeur libre ou une valeur occupée, avec prise en compte, le cas échéant, des conséquences liées à l'occupation du logement et aux éventuelles obligations de relogement. Ces éléments seraient alors examinés dans le cadre de la procédure de fixation de l'indemnité de dépossession, soit à l'amiable, soit devant le juge de l'expropriation.

La présence éventuelle d'occupants n'empêcherait donc pas la poursuite de la procédure mais pourrait conduire à adapter les modalités d'évaluation et d'indemnisation en fonction de la situation réellement constatée au moment de la prise de possession du bien.

Commentaires de la commissaire enquêtrice

Les réponses apportées conduisent la SOREQA à considérer les trois lots comme vacants, tout en précisant que leur situation d'occupation sera vérifiée au moment de la prise de possession.

Pour le lot n°29, cette qualification appelle une précision particulière compte tenu de l'information apportée par la propriétaire selon laquelle le logement, bien que non loué, est utilisé ponctuellement par des membres de sa famille.

La SOREQA confirme qu'en l'absence de bail et compte tenu du caractère gratuit et ponctuel de cette utilisation, le lot est considéré comme vacant au regard de la procédure. Cette qualification paraît cohérente avec les éléments portés à la connaissance de la commissaire enquêtrice, tout en laissant subsister la nécessité de vérifier la situation réelle au moment de la prise de possession.

La commissaire enquêtrice relève à cet égard que la réponse ne repose pas uniquement sur une constatation actuelle de vacance, mais également sur les informations déclaratives disponibles. La vérification annoncée lors de la prise de possession constitue donc une précaution utile afin de s'assurer qu'aucune situation d'occupation ou aucun droit susceptible d'être pris en compte dans la suite de la procédure n'est apparu entre-temps.

En l'état du dossier, aucune situation de locataire ou d'occupant disposant d'un droit particulier n'est identifiée sur les trois lots.

- **Indemnisation des propriétaires**

Résumé des observations recueillies sur ce thème pendant l'enquête et posées par la commissaire enquêtrice

La seconde observation déposée au cours de l'enquête par la propriétaire du lot n°29 fait état des investissements réalisés dans le logement et dans les travaux de copropriété.

Questions :

9. *Pouvez-vous préciser les modalités prévues pour l'évaluation des indemnités d'expropriation, notamment:*
 - a. *la méthode d'estimation de la valeur du bien ;*
 - b. *la prise en compte éventuelle des travaux réalisés par les propriétaires ;*
 - c. *la prise en compte des frais accessoires liés à la dépossession ?*
10. *Les propriétaires concernés ont-ils été informés des modalités de détermination des indemnités et des voies de recours dont ils disposent devant le juge de l'expropriation*

Réponse et commentaires techniques de la Soreqa :

Réponse à la question 9 : Les biens sont évalués par les domaines, ces derniers prennent en compte les travaux effectués et les travaux payés et en cours dans les parties communes, ainsi que l'état du lot s'il a pu être visité. La valorisation est effectuée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des opérations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible du bien à évaluer sur le marché recherché, de la qualité générale de l'immeuble et du bien dans le quartier concerné.

Dès qu'il y a un arrêté de DUP, on applique une indemnité de réemploi qui a pour objet de compenser les frais que devra supporter le propriétaire pour acquérir un bien de remplacement. Le calcul est encadré par la jurisprudence et suit généralement le barème suivant (selon le montant de l'indemnité principale) :

- *20 % sur la tranche de l'indemnité principale jusqu'à 5 000 € ;*
- *15 % sur la tranche comprise entre 5 001 € et 15 000 € ;*
- *10 % sur la tranche supérieure à 15 000 €.*

Réponse à la question 10 : À ce stade de la procédure, les échanges menés par la SOREQA avec les propriétaires concernés se sont principalement inscrits dans le cadre d'une démarche amiable. Les propriétaires ayant répondu aux sollicitations de la SOREQA ont été informés du caractère amiable des offres formulées et du fait que celles-ci intervenaient en dehors de toute fixation judiciaire des indemnités.

Il leur a également été indiqué que, dans l'hypothèse où le projet serait déclaré d'utilité publique et où la procédure d'expropriation serait menée à son terme, les indemnités de dépossession seraient fixées par le juge de l'expropriation conformément aux dispositions du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

La SOREQA a ainsi veillé à ce que les propriétaires avec lesquels elle a pu échanger soient informés de la distinction entre la phase amiable actuellement engagée et la phase judiciaire éventuelle, au cours de laquelle le montant définitif des indemnités serait déterminé par le juge compétent et non par la Soreqa.

Question complémentaire de la commissaire enquêtrice

Information des propriétaires sur les conséquences fiscales de l'expropriation

La réponse indique qu'une intervention notariale est prévue lors du versement des indemnités et que les dispositifs fiscaux applicables pourront être précisés dans ce cadre.

Toutefois, la question soulevée par la propriétaire du lot n°29 porte sur les conséquences fiscales susceptibles de résulter d'une cession imposée dans le cadre d'une procédure d'expropriation.

Question (numérotée 5 dans la première demande de compléments) :

11. *Pouvez-vous préciser si une information générale relative aux conséquences fiscales potentielles d'une expropriation déclarée d'utilité publique, notamment concernant les conditions d'exonération éventuelle de plus-value immobilière et les obligations liées au emploi de l'indemnité dans le délai prévu par les textes, a été ou sera communiquée aux propriétaires concernés avant la fixation définitive des indemnités?*

Réponse et commentaires techniques de la Soreqa :

À ce stade de la procédure, la SOREQA a d'ores et déjà communiqué aux propriétaires avec lesquels elle a pu échanger les principales informations dont elle disposait concernant les conséquences d'une éventuelle déclaration d'utilité publique. À titre d'exemple, la propriétaire du lot n°29 a notamment été informée de l'existence du régime d'exonération de la plus-value susceptible de s'appliquer dans le cadre d'une expropriation faisant suite à une déclaration d'utilité publique

Par ailleurs, à compter de l'entrée dans la phase judiciaire de la procédure, les propriétaires sont nécessairement assistés ou représentés par un avocat afin de défendre leurs intérêts devant le juge de l'expropriation.

Dans ce contexte, il n'apparaît ni possible ni souhaitable pour la SOREQA d'intervenir directement auprès des propriétaires sur des questions relevant du conseil juridique ou fiscal individuel. Les propriétaires disposent en effet de l'assistance de leurs conseils, lesquels sont les mieux à même de les informer précisément sur les conséquences fiscales applicables à leur situation personnelle avant toute fixation définitive des indemnités.

En complément, la SOREQA privilégie, lorsque cela est possible, l'intervention d'un notaire lors de la phase de versement des indemnités de dépossession. Cette intervention permet également aux propriétaires de bénéficier d'une information adaptée sur les éventuelles exonérations applicables, notamment celles liées à l'expropriation pour cause d'utilité publique, ainsi que sur les conditions de emploi de l'indemnité prévues par les textes fiscaux.

Commentaires de la commissaire enquêtrice

Les réponses apportées précisent que l'évaluation des biens relève des services des Domaines et qu'elle est effectuée selon une méthode par comparaison, en tenant compte notamment des caractéristiques du bien, de la qualité générale de l'immeuble, du contexte du quartier ainsi que des travaux réalisés ou payés, notamment dans les parties communes.

La commissaire enquêtrice relève que cette précision répond à la préoccupation exprimée par la propriétaire du lot n°29 concernant la prise en compte des investissements réalisés dans son logement et dans la copropriété.

L'indemnité de réemploi est également identifiée comme venant compléter l'indemnité principale afin de prendre en compte les frais liés à l'acquisition d'un bien de remplacement.

À ce stade de la procédure, aucun élément ne permet toutefois à la commissaire enquêtrice de se prononcer sur le montant définitif des indemnités, celui-ci dépendant de l'évaluation des biens et, le cas échéant, de la fixation judiciaire de l'indemnité de dépossession.

La SOREQA précise par ailleurs que les propriétaires ont été informés de la distinction entre les offres amiables actuellement formulées et la procédure judiciaire qui interviendrait en cas de poursuite de l'expropriation.

La commissaire enquêtrice relève que cette distinction est importante, notamment pour le lot n°29, pour lequel la propriétaire n'a pas accepté la cession amiable. L'existence d'une offre amiable ne préjuge en effet ni de l'accord du propriétaire ni du montant définitif de l'indemnisation susceptible d'être fixé dans le cadre de la procédure d'expropriation.

S'agissant des conséquences fiscales, la SOREQA indique privilégier l'intervention d'un notaire et rappelle l'existence, sous certaines conditions, d'un régime d'exonération de la plus-value immobilière applicable aux opérations d'expropriation déclarées d'utilité publique, notamment sous réserve du respect des conditions de remploi prévues par les textes.

La commissaire enquêtrice relève toutefois que les conséquences fiscales peuvent dépendre de la situation personnelle de chaque propriétaire. Les informations générales apportées dans le cadre de l'enquête permettent d'identifier les principaux mécanismes évoqués, mais ne sauraient se substituer à une information ou à un conseil fiscal individualisé.

Il appartiendra donc aux propriétaires concernés de vérifier, avec leurs propres conseils, les conséquences fiscales concrètement applicables à leur situation.

- ***Conséquences fiscales de l'expropriation***

Résumé des observations recueillies sur ce thème pendant l'enquête et posées par la commissaire enquêtrice

La propriétaire du lot n°29 s'interroge sur les conséquences fiscales susceptibles de résulter d'une cession imposée dans le cas d'une procédure d'expropriation, notamment au regard de la plus-value immobilière et des prélèvements sociaux.

Questions :

12. *Quelles informations ont été communiquées aux propriétaires concernés concernant les conséquences fiscales éventuelles de l'expropriation ?*
13. *Le maître d'ouvrage prévoit-il un accompagnement ou une information spécifique des propriétaires sur les dispositifs fiscaux susceptibles de s'appliquer aux cessions réalisées dans le cadre d'une opération déclarée d'utilité publique*

Réponse et commentaires techniques de la Soreqa :

Réponse aux deux questions : La SOREQA privilégie le recours à un notaire lors du versement des indemnités de dépossession. Cette intervention permet aux propriétaires expropriés de bénéficier d'un accompagnement juridique adapté et d'obtenir l'ensemble des informations nécessaires concernant les conséquences fiscales susceptibles de résulter de la cession de leur bien.

Le notaire apparaît en effet comme l'interlocuteur le plus compétent pour informer les propriétaires sur les règles fiscales applicables à leur situation particulière, notamment en matière de plus-value immobilière, d'éventuelles exonérations ou des autres dispositifs fiscaux susceptibles de s'appliquer dans le cadre d'une opération déclarée d'utilité publique.

Néanmoins, en cas de procédure d'expropriation l'exonération s'applique (cf. source Elnet-Lefèvre) :

Les opérations < d'expropriation > bénéficient des < exonérations > prévues par le régime des plus-values. Aucune taxe ne peut donc être perçue sur les biens ayant fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique en vue d'une < expropriation >, lorsque le cédant respecte la condition usuelle de emploi d'indemnité (CGI, art. [1529](#), II, aCGI, art. [150 U](#), II, 4°)

Conditions de l'exonération en matière < d'expropriation >

Les plus-values réalisées lors de < l'expropriation > d'immeubles ou de droits immobiliers sont exonérées à condition :

- *D'avoir été compris dans une déclaration d'utilité publique (DUP) ;*
- *Que le cédant emploie la totalité de l'indemnité dans l'acquisition, la construction, la reconstruction ou l'agrandissement d'un ou plusieurs immeubles dans les 12 mois de la date de perception de l'indemnité.*

il importe peu que l'indemnité soit fixée judiciairement ou qu'elle résulte d'un accord amiable constaté dans un acte de cession, dans un traité d'adhésion à ordonnance < d'expropriation > ou dans un jugement de « donné acte ».

CGI, art. 150 U, II, 4° BOI-RFPI-PVI-10-40-60, I, 10 et 40

Commentaires de la commissaire enquêtrice

Les réponses apportées permettent de préciser le cadre fiscal susceptible de s'appliquer en cas d'expropriation faisant suite à une déclaration d'utilité publique. Elles indiquent notamment qu'un régime d'exonération de la plus-value immobilière peut s'appliquer aux biens faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique en vue d'une expropriation, sous réserve du respect des conditions prévues par les dispositions fiscales applicables.

La commissaire enquêtrice relève toutefois que cette exonération n'est pas automatique du seul fait de l'expropriation. Son bénéfice est notamment subordonné au respect des conditions de emploi de l'indemnité prévues par l'article 150 U, II, 4° du Code général des impôts. La situation de chaque propriétaire doit donc être appréciée au regard de sa situation personnelle et des conditions effectivement remplies.

La réponse apportée par la SOREQA précise que la propriétaire du lot n°29 a été informée de l'existence de ce régime d'exonération et qu'un notaire pourra intervenir lors du versement des indemnités. Elle indique également que les propriétaires pourront être assistés par leurs conseils dans le cadre de la phase judiciaire de la procédure.

La commissaire enquêtrice relève néanmoins que les réponses apportées restent générales et ne permettent pas de déterminer précisément dans quelle mesure chacun des propriétaires concernés a été informé des conditions d'application de ce régime, notamment des conditions et du délai de emploi de l'indemnité.

Par ailleurs, la question posée portait également sur les prélèvements sociaux. La réponse de la SOREQA est principalement centrée sur le régime de la plus-value immobilière et ne précise pas distinctement le traitement susceptible d'être applicable aux prélèvements sociaux. Ce point relève

d'une appréciation fiscale individualisée qui pourra être effectuée, le moment venu, par le notaire ou le conseil du propriétaire concerné.

Ainsi, les éléments apportés permettent de considérer que les propriétaires concernés disposent d'un accès à une information générale sur les conséquences fiscales potentielles de l'expropriation et sur les interlocuteurs susceptibles de les accompagner. Ils ne permettent toutefois pas, à ce stade, de caractériser une information fiscale individualisée et exhaustive de chacun des propriétaires, ce qui apparaît cohérent avec le fait que la procédure d'indemnisation n'est pas encore arrivée à son terme.

- ***Situation financière des lots expropriés et articulation avec la procédure d'expropriation***

Questions complémentaires posées par la commissaire enquêtrice

Traitement des créances attachées aux lots concernés

Les réponses apportées indiquent que les lots n°13 et n°19 sont concernés par des dettes susceptibles d'avoir un impact sur la régularisation des cessions amiables et sur la situation financière de la copropriété.

Questions (numérotées 6 et 7 dans la première demande de compléments):

14. *Pouvez-vous préciser, pour chacun des lots n°13 et n°19 :*

- *Les montants des créances actuellement inscrites ou connues ;*
- *L'identité et la nature des créanciers concernés ;*
- *L'existence éventuelle de sûretés ou inscriptions affectant les biens ;*
- *Les modalités prévues pour le règlement de ces créances dans le cadre de la procédure d'expropriation?*

15. *Pouvez-vous préciser si la maîtrise publique de ces lots permettra effectivement de libérer le syndicat des copropriétaires des blocages financiers actuellement identifiés et selon quelles modalités ?*

Réponse et commentaires techniques de la Soreqa :

Réponse aux deux questions : S'agissant du lot n°19, la SOREQA a connaissance d'une dette particulièrement importante attachée au bien. Selon les informations transmises par le syndic à la date du 6 mars 2026, les créances dues au syndicat des copropriétaires s'élèveraient à environ 150 000 €. La SOREQA n'a pas connaissance du montant exact des autres créances susceptibles de grever le bien ni de l'ensemble des créanciers concernés. Toutefois, les échanges intervenus avec le notaire en charge du dossier ont confirmé l'existence d'un passif particulièrement conséquent, à l'origine du blocage de la vente amiable pourtant acceptée sur le principe par les représentants de la succession. Cette situation a notamment conduit le notaire à envisager la mise en œuvre d'une procédure de purge amiable des inscriptions.

Extrait du mail de notre notaire en date de 2023 :

Monsieur **KORVESSIS** est redevable de la somme de 137 778,70€ au syndic.

Le prix de vente étant inférieur aux dettes, nous allons devoir procéder à une purge amiable afin que tous les créanciers, y compris la DNID au titre de ses frais de régie, perçoivent, même en partie, le montant de leurs créances.

Je reviendrai vers vous afin d'organiser un rendez-vous de signature dès l'accord de tous les créanciers sur une répartition du prix de vente entre eux.

Concernant le lot n°13, le syndicat des copropriétaires a engagé une procédure judiciaire à l'encontre des propriétaires indivisaires. Une assignation devant le Tribunal judiciaire de Paris a été délivrée le 23 janvier 2025. Dans ce cadre, la créance de copropriété réclamée était évaluée à environ 23 000 € à cette date. Depuis lors, les charges courantes et les appels de fonds complémentaires ont continué à courir, de sorte que ce montant est susceptible d'avoir augmenté.

À la connaissance de la SOREQA, les principaux créanciers identifiés pour ces deux lots sont le syndicat des copropriétaires, ainsi que d'éventuels créanciers bénéficiant de sûretés ou d'inscriptions sur les biens. Toutefois, seule une consultation exhaustive de l'état hypothécaire permettrait d'identifier précisément la nature et le rang de l'ensemble des inscriptions existantes.

Dans le cadre d'une procédure d'expropriation, les créances seraient traitées conformément aux règles applicables en matière de répartition de l'indemnité de dépossession. Les sommes dues seraient soit distribuées par le notaire au moment de la régularisation, soit consignées puis réparties entre les créanciers selon leur rang et leurs droits respectifs. Pour le lot n°19, cette procédure permettrait précisément de surmonter l'impossibilité actuelle d'obtenir l'accord de l'ensemble des créanciers et de débloquer une situation aujourd'hui figée.

La maîtrise publique de ces deux lots ne permettra pas nécessairement d'apurer intégralement l'ensemble des dettes existantes, notamment lorsque celles-ci sont supérieures à la valeur du bien, mais elle permettra de traiter les blocages les plus importants qui pèsent actuellement sur la copropriété.

Pour le lot n°19, l'indemnité d'expropriation permettra d'affecter tout ou partie des sommes dues au règlement des créances selon les règles applicables, ce qui contribuera à améliorer la situation financière de la copropriété.

Pour le lot n°13, l'intérêt principal réside également dans l'arrêt de l'aggravation continue de l'endettement. En devenant propriétaire du lot, la SOREQA assumera les charges courantes de copropriété et les éventuels appels de fonds futurs, ce qui mettra fin à l'accumulation de nouvelles dettes sur ce lot et sécurisera davantage les ressources de la copropriété.

Ainsi, même si l'expropriation ne permet pas, à elle seule, de résoudre l'ensemble des difficultés financières de la copropriété, elle constitue un levier important de redressement en supprimant deux situations de défaillance identifiées de longue date comme des freins majeurs à la poursuite du redressement engagé depuis plusieurs années.

Dernière série de questions complémentaires de la commissaire enquêtrice

Vous indiquez ne pas connaître à ce stade l'ensemble des créanciers ni le montant exact des créances ou inscriptions susceptibles de grever les lots n°13 et n°19.

Questions (numérotée 1 et 2 dans la deuxième et dernière demande de compléments) :

16. *Pouvez-vous préciser si un état hypothécaire actualisé de chacun de ces deux lots a été ou sera sollicité avant la poursuite de la procédure d'expropriation et, dans l'affirmative, quelles informations complémentaires cet état permettra d'obtenir concernant les droits et sûretés grevant les biens ?*
17. *Pouvez-vous également préciser, au regard des éléments actuellement connus, selon quelles modalités les créances attachées à chacun de ces lots seront prises en compte et réglées dans le cadre de la procédure d'expropriation, notamment en ce qui concerne les sommes susceptibles de revenir au syndicat des copropriétaires ?*

Réponses et commentaires techniques de la Soreqa (aménageur)

Réponse à la question 16 : Nous avons interrogé notre notaire afin d'obtenir un état hypothécaire actualisé permettant de déterminer avec exactitude le nombre de créanciers inscrits concernés par cette situation. À ce jour, nous ne sommes toutefois pas encore en possession de ce document.

Cependant, la dette de la copropriété due aux lots 13 et 19 est d'environ 150 000 € + 23 000 = 173 000€.

Réponse à la question 16 : Les indemnités seront consignées auprès de la Caisse des dépôts et consignations (CDC), et un récépissé de consignation sera notifié aux expropriés.

Les créanciers souhaitant faire valoir leurs droits devront justifier de leur créance, notamment au moyen d'un titre exécutoire ou d'une décision de justice. Le cas échéant, la SOREQA pourra se rapprocher de la Caisse des dépôts et consignations afin de solliciter la déconsignation des sommes correspondant aux créances dues, pour le compte du syndicat des copropriétaires.

Commentaires de la commissaire enquêtrice

Les réponses apportées permettent de mieux apprécier la situation financière des lots n°13 et n°19 et son articulation avec la procédure d'expropriation.

Pour le lot n°19, la dette due au syndicat des copropriétaires est estimée à environ 150 000 € au 6 mars 2026. La SOREQA indique toutefois ne pas disposer encore d'un état exhaustif des autres créances et inscriptions susceptibles de grever le bien. Cette situation explique notamment pourquoi l'accord amiable intervenu sur le principe de la vente n'a pu être régularisé.

Pour le lot n°13, une procédure judiciaire a été engagée par le syndicat des copropriétaires à l'encontre des propriétaires indivisaires. La créance réclamée était évaluée à environ 23 000 € au 23 janvier 2025, montant susceptible d'avoir évolué depuis lors du fait de la poursuite des charges et appels de fonds.

La SOREQA estime ainsi à environ 173 000 € le montant des dettes de copropriété attachées aux deux lots, tout en précisant que ce montant ne correspond pas nécessairement à l'ensemble des créances ou inscriptions susceptibles de grever les biens.

La commissaire enquêtrice relève à cet égard l'intérêt de l'état hypothécaire actualisé qui a été sollicité auprès du notaire mais qui, à la date de la réponse, n'avait pas encore été communiqué. Ce document doit permettre de disposer d'une connaissance plus complète des droits, sûretés et inscriptions susceptibles d'affecter les biens.

Les modalités annoncées de traitement des créances dans le cadre de l'expropriation apparaissent, quant à elles, de nature à permettre de dépasser les difficultés rencontrées dans le cadre des ventes amiables. Les indemnités seraient consignées auprès de la Caisse des dépôts et consignations et les créanciers susceptibles de faire valoir leurs droits pourraient être désintéressés selon les règles applicables à la répartition des sommes consignées.

La commissaire enquêtrice relève toutefois que l'expropriation ne conduira pas nécessairement à l'apurement intégral du passif si le montant des créances excède la valeur du bien. Son effet doit donc être apprécié principalement au regard de sa capacité à débloquer la maîtrise foncière, à permettre le traitement des créances dans le cadre prévu par la procédure et, pour le lot n°13 notamment, à mettre fin à l'accumulation de nouvelles charges attachées au lot une fois celui-ci maîtrisé par la puissance publique.

Ces éléments confortent ainsi la différence déjà relevée entre les situations des lots n°13 et n°19, d'une part, et celle du lot n°29, d'autre part : pour les deux premiers, la procédure présente également une dimension de traitement d'une situation financière affectant la copropriété.

Synthèse de l'enquête parcellaire

L'enquête parcellaire avait pour objet de vérifier l'identité des propriétaires et titulaires de droits concernés par la procédure, de préciser la situation des biens et de leurs occupants éventuels, ainsi que les conditions dans lesquelles les propriétaires ont été informés de la procédure et pourront être indemnisés en cas de dépossession.

Aucune observation n'a été déposée sur le registre de l'enquête parcellaire. Toutefois, la seconde observation déposée par la propriétaire du lot n°29 dans le cadre de l'enquête DUP apporte plusieurs éléments relatifs à l'occupation de son logement, à sa situation de propriétaire et à ses interrogations concernant les conséquences financières et fiscales d'une éventuelle expropriation. Ces éléments ont conduit la commissaire enquêtrice à approfondir plusieurs points dans le cadre de l'enquête parcellaire.

S'agissant de l'identité et de la situation des propriétaires, les réponses apportées permettent de distinguer les situations des trois lots restant à acquérir. Le lot n°19 fait l'objet d'un accord de principe sur une cession amiable, mais celle-ci demeure bloquée par l'importance des créances grevant le bien et par la nécessité de régler la situation des différents créanciers. Le lot n°13 fait l'objet de démarches amiables restées sans réponse et d'une procédure engagée par le syndicat des copropriétaires en raison d'impayés de charges. Enfin, la propriétaire du lot n°29 a été effectivement contactée et a indiqué ne pas souhaiter vendre son bien. Les échanges engagés ont néanmoins permis d'aborder les conditions d'une éventuelle cession amiable.

Concernant l'information des propriétaires, la SOREQA indique avoir engagé des démarches de prise de contact et d'information préalablement à la procédure d'expropriation. Les modalités ont toutefois été différentes selon les situations. Pour les lots n°19 et n°29, des échanges directs ont pu avoir lieu avec les personnes concernées. Pour le lot n°13, plusieurs sollicitations ont été adressées sans qu'un échange direct ait pu être établi. Le courrier recommandé adressé au propriétaire ayant été retourné à l'expéditeur, des démarches complémentaires ont été mises en œuvre dans le cadre de la procédure, notamment par voie de commissaire de justice, en complément des formalités réglementaires d'information du public.

La commissaire enquêtrice relève ainsi que les réponses apportées permettent de retracer les principales diligences entreprises afin d'informer les propriétaires concernés. La situation du lot n°13 demeure toutefois particulière en raison de l'absence de réponse du propriétaire aux sollicitations amiables, même si les formalités d'information prévues dans le cadre de la procédure ont été mises en œuvre.

S'agissant de l'occupation des biens, la SOREQA indique que les trois lots sont considérés comme vacants. Cette situation devra néanmoins être vérifiée au moment de la prise de possession effective. Pour le lot n°29, la propriétaire a précisé que le logement était vacant mais pouvait être utilisé ponctuellement et gratuitement par des membres de sa famille. En l'absence de bail et au regard des éléments communiqués, cette situation est considérée comme compatible avec la qualification de logement vacant. La commissaire enquêtrice relève toutefois que la situation effective des biens devra être vérifiée au moment de leur prise de possession et que toute situation d'occupation qui serait alors constatée devrait être prise en compte dans le cadre de la procédure applicable.

Concernant l'indemnisation, les réponses apportées précisent que les biens sont évalués par les services compétents de l'État selon la méthode par comparaison, en tenant compte notamment des caractéristiques du bien, de l'état général de l'immeuble et, lorsqu'ils sont identifiables, des travaux réalisés ou financés par les propriétaires. Les frais accessoires liés à la dépossession sont également pris en compte conformément aux règles applicables, notamment au titre de l'indemnité de emploi. La procédure prévoit par ailleurs, en cas d'expropriation, la fixation des indemnités conformément aux dispositions du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, avec possibilité de saisine du juge de l'expropriation en l'absence d'accord amiable.

La situation des lots n°13 et n°19 appelle une attention particulière en raison des créances qui leur sont attachées. Les éléments communiqués font apparaître une dette envers le syndicat des copropriétaires d'environ 23 000 € pour le lot n°13 et d'environ 150 000 € pour le lot n°19, sans que l'ensemble des créances et inscriptions susceptibles de grever ces deux biens soit encore précisément établi. La SOREQA indique avoir sollicité un état hypothécaire actualisé, qui n'était toutefois pas encore disponible au moment de sa réponse. Elle précise que les indemnités d'expropriation seraient consignées et que les créanciers pourraient faire valoir leurs droits selon les règles applicables à la répartition des sommes consignées. La maîtrise publique des lots permettrait ainsi de traiter les situations de blocage identifiées, sans pour autant garantir l'apurement intégral de l'ensemble des dettes attachées aux biens.

S'agissant des conséquences fiscales de l'expropriation, les réponses apportées permettent également de préciser qu'un régime d'exonération de la plus-value immobilière peut, sous certaines conditions, s'appliquer aux biens expropriés dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique, notamment sous réserve du respect des conditions de emploi prévues par les dispositions fiscales applicables. La SOREQA indique que les propriétaires concernés pourront être accompagnés par un notaire ou leur conseil afin d'apprécier les conséquences fiscales propres à leur situation. La commissaire enquêtrice relève toutefois que les informations apportées demeurent générales et ne permettent pas de caractériser, à ce stade, une information fiscale individualisée de chacun des propriétaires. Ce point pourra être précisé dans le cadre ultérieur de la procédure d'indemnisation.

Au terme de l'examen du dossier, la commissaire enquêtrice constate ainsi que les situations individuelles des trois lots sont sensiblement différentes, tant au regard des démarches amiables que de leur situation financière, de leur occupation et de la position de leurs propriétaires. Les réponses apportées ont permis de préciser ces différences et les démarches engagées par la SOREQA avant et pendant la procédure.

L'enquête parcellaire permet également de constater que les propriétaires concernés disposent d'un cadre procédural leur permettant de faire valoir leurs droits, tant au regard de l'information préalable que de la fixation des indemnités et, le cas échéant, de leur contestation devant le juge compétent. Pour le lot n°29, la propriétaire a clairement exprimé son refus de céder amiablement son bien et a fait part de ses interrogations concernant les conséquences financières et fiscales d'une éventuelle dépossession. Ces éléments ont été pris en compte dans l'analyse des conditions de la procédure parcellaire.

La présente enquête parcellaire permet ainsi de disposer d'une vision plus précise de la situation juridique, matérielle et financière des biens restant à acquérir et des propriétaires concernés. Les différences constatées entre les trois lots devront être prises en considération dans la poursuite éventuelle de la procédure, notamment dans l'appréciation des modalités d'indemnisation et de traitement des droits attachés à chacun des biens.

Fait à Paris, le 15/09/2026

La commissaire enquêtrice

Marie-Claire EUSTACHE



CHAPITRE 4

ANNEXES

ANNEXES

Elles concernent les pièces venant compléter ce rapport, pour une compréhension exhaustive de son contenu.

Sont ainsi présentées, dans le cas du présent rapport :

- le dépouillement exhaustif des observations, courriers et courriels déposés lors des enquêtes publiques conjointes, avec leur ventilation selon les trois thématiques concernant l'enquête DUP et celle concernant l'enquête parcellaire, présentées dans ce rapport, dans le chapitre 3 ;
- et la synthèse de fin d'enquête (initialement dénommée PV de fin d'enquête) établie à l'issue de l'enquête., assorti des deux séries de questions complémentaires posées

Le mémoire en réponse de la SOREQA et ses réponses aux questions complémentaires sont joints, dans leur intégralité dans le volume 3 « pièces jointes ». En effet, les réponses apportées à chaque thème et sous-thème du rapport ont été systématiquement intégrées dans la partie « réponses et commentaires techniques de la SOREQA » dans le chapitre 3 du présent rapport, « examen des observations ».

Il serait ainsi redondant de replacer ici le mémoire en réponse.

Les annexes se différencient des pièces jointes qui sont destinées à l'autorité organisatrice de l'enquête et regroupent, dans un document distinct, document 3 « pièces jointes » :

L'ordonnance de désignation de la commissaire enquêtrice, l'arrêté préfectoral, les certificats d'affichage, les contrôles effectués, les parutions officielles dans les journaux, le tableau de suivi des courriers en RAR aux propriétaires et ayants-droits, le mémoire en réponse de la SOREQA à la synthèse de fin d'enquête et aux questions complémentaires, les courriers échangés sollicitant le report de la date de remise du présent rapport.

DEPOUILLEMENT DES OBSERVATIONS, COURRIERS ET COURRIELS

MAIRIE DU 11e ARRONDISSEMENT / Registre DUP exclusivement

17/07/2026

Enquête DUP : Thème

1 2 3

Observation	Courrier reçu	Date	Pour le projet	Contre le projet	Association/collectif	Institutionnels	Le programme d'intervention	Les impacts permanents: santé,	Les impacts temporaires liés aux travaux	Enquête parcellaire	Résumé de l'observation/courrier/pétition
2		04/07/26					x			x	Propriétaire su lot 29 Cette observation complète une précédente contribution due lamême propriétaire et est accompagnée de pièces justificatives (factures de travaux, appels de fonds et justificatifs de paiement des charges de copropriété, ainsi que des échanges de courriels avec la SOREQA). La propriétaire réaffirme son opposition à l'acquisition de son lot, qu'elle présente comme un investissement réalisé en 2009 au moyen d'un emprunt couvrant la quasi-totalité du prix d'acquisition, destiné à constituer un complément de revenus pour sa retraite. Elle indique être locataire de sa résidence principale et considère ce bien comme une sécurité patrimoniale et un éventuel logement futur. Elle fait valoir que son lot n'était initialement pas concerné par une acquisition contrainte et produit des échanges avec la SOREQA indiquant que son intégration dans le projet résulte de la vente du lot voisin, ce qui, selon elle, remet en cause la nécessité d'exproprier son bien. La propriétaire demande qu'une solution alternative soit étudiée afin de préserver le lot n° 29, en modifiant l'aménagement projeté des logements, et estime que cette option permettrait d'atteindre les objectifs de l'opération sans nécessiter l'acquisition de son bien. Elle souligne également avoir participé financièrement aux travaux de réhabilitation de la copropriété et avoir rénové son lot en 2022, pour un montant total de travaux qu'il évalue à 30 102,73 €, estimant injuste de devoir céder un bien qu'il a contribué à remettre en état. La propriétaire précise que le lot peut être qualifié de vacant mais indique qu'il est ponctuellement occupé par des membres de sa famille ainsi que par sa fille, selon les besoins, et conteste ainsi que cette qualification puisse traduire une absence totale d'usage. Enfin, dans l'hypothèse où la cession serait maintenue, elle demande que soit clarifié le régime fiscal applicable à cette acquisition forcée, en particulier l'exonération de l'impôt sur la plus-value et des prélèvements sociaux, considérant qu'il serait inéquitable de supporter cette fiscalité dans le cadre d'une cession contrainte.
2	0	2		0	0	0	2	0	0	1	

Enquête DUP : Thème		
1	2	3

Observation	
Courrier reçu	
Date	
Pour le projet	
Contre le projet	
Association/collectif	
Institutionnels	
Le programme d'intervention	
Les impacts permanents: santé,	
Les impacts temporaires liés aux travaux	
Enquête parcellaire	
Résumé de l'observation/courrier/pétition	

REGISTRE DEMATERIALISE

Aucune observation déposée

SYNTHESE DE FIN D'ENQUETE ET LES DEUX SERIES DE QUESTIONS COMPLEMENTAIRES

Procès Verbal de fin d'enquête

Les enquêtes publiques conjointe préalables à la déclaration d'utilité publique du projet de résorption de l'habitat indigne et de création de logements sociaux au 15 rue Desargues à Paris 11e et enquête parcellaire portant sur certains lots.

Elle s'est achevée le jeudi 9 juillet 2026 à 17 heures, après 25 jours d'enquête.

J'ai réceptionné les registres ce même jour après clôture de l'enquête.

Le dossier d'enquête était tenu à disposition du public dans la mairie du 11^e arrondissement de Paris, aux jours et horaires habituels, assorti d'un registre d'enquête pour la DUP et d'un autre pour l'enquête parcellaire, pour y déposer toute remarque ou observation. Des courriers pouvaient également y être envoyés, adressés à mon attention, et ouverts et annexés sans délai au registre d'enquête.

Bien que la réglementation ne l'impose pas, en tant que moyen de communication complémentaire, le dossier relatif à l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique était consultable pendant toute la durée des enquêtes conjointes via le site internet suivant : <https://www.registre-numerique.fr/dup15ruedesargues> et le public pouvait y déposer ses observations du lundi 15 juin à 9h00 au jeudi 9 juillet 2026 à 17h00.

J'ai reçu le public lors de 3 permanences, comme précisé ci-après. Elles se sont tenues, conformément à l'arrêté préfectoral du 13 mai 2026, les :

- Mercredi 24 juin 2026 de 14h à 17h
- Samedi 4 juillet 2026, de 9h à 12h
- Jeudi 9 juillet 2026, de 14h à 17h

L'affluence a été très faible, une seule copropriétaire s'étant déplacée lors de mes deux premières permanences. En revanche, aucune déposition en ligne n'a été réalisée

Un total de 2 observations, documents et courriers ont été déposés dans le registre papier portant sur l'enquête préalable à la DUP.

0 observation déposée sur le registre électronique en ligne.

Un courrier a été envoyé en mairie **avant le démarrage de l'enquête, étant ainsi non recevable**. Toutefois, émanant de la même copropriétaire ayant déposé lors de l'enquête, les propos ont ainsi pu être pris en compte à cette occasion.

L'observation de la copropriétaire a été précisée lors de sa seconde déposition.

Les questions posées dans ce procès-verbal regroupent, à la fois celles exprimées par le public pendant l'enquête et celles de la commissaire enquêtrice, permettant d'obtenir des réponses, intégrant, non seulement les préoccupations exprimées par la copropriétaire, mais également d'évaluer les impacts liés à ce projet.

- Enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique :
 - Thème 1 : Le programme d'intervention
 - Thème 2 : Les impacts permanents : coût, santé, sécurité... ;
 - Thème 3 : Les impacts temporaires liés aux travaux ;
- Enquête parcellaire : procédure, indemnisation...

Je vous remercie de me donner votre avis technique détaillé sur ces différents thèmes et sous-thèmes ci-après.

ENQUETE PREALABLE A LA DUP

Thème 1 : Le programme d'intervention

Au cours de l'enquête publique, à l'examen du dossier et lors de la visite des lieux, plusieurs interrogations sont apparues concernant la stratégie d'intervention retenue, la justification du périmètre d'appropriation publique ainsi que la nécessité des acquisitions projetées.

Le maître d'ouvrage est invité à apporter les précisions suivantes.

- *La stratégie générale d'intervention*

Questions de la commissaire enquêtrice

La notice explicative présente une stratégie d'intervention mixte reposant sur un accompagnement des copropriétaires privés dans le cadre de l'OAHD et sur une appropriation publique ciblée de certains lots dans le cadre de la concession Paris Action Lots.

Questions :

1. *Pouvez-vous préciser les éléments techniques, juridiques, sociaux et économiques ayant conduit à retenir cette stratégie mixte plutôt qu'une poursuite exclusive de l'accompagnement de la copropriété dans le cadre de l'OAHD ?*
2. *Le dossier indique que certaines situations nécessitent une intervention foncière publique. Pouvez-vous préciser les éléments propres à la copropriété du 15 rue Desargues ayant conduit à considérer cette intervention comme nécessaire ?*
3. *Des scénarios alternatifs ont-ils été étudiés (poursuite des acquisitions amiables, intervention sur un périmètre différent, acquisition d'autres lots, maintien de certains lots privés...) ? Dans l'affirmative, pouvez-vous préciser les conclusions de ces études et les raisons ayant conduit à retenir le scénario présenté au dossier ?*

Réponse et commentaires techniques du Maître d'Ouvrage

- *Diagnostic ayant fondé la stratégie d'intervention*

Questions de la commissaire enquêtrice

Le dossier décrit une copropriété présentant des difficultés techniques, sanitaires et de gestion. Toutefois, le diagnostic global ayant permis de définir la stratégie d'intervention n'apparaît pas clairement dans le dossier soumis à enquête.

Questions :

4. *Pouvez-vous transmettre ou présenter une synthèse du diagnostic technique, social et patrimonial ayant fondé la stratégie d'intervention retenue ?*
5. *Quels critères objectifs ont conduit à qualifier les différents logements de « logements en mauvais état », « en état moyen » ou « problématiques par leur typologie ou leur gestion » ?*

Réponse et commentaires techniques du Maître d'Ouvrage

- *Définition du périmètre d'appropriation publique :*

Questions de la commissaire enquêtrice

La notice indique que seuls certains lots de la copropriété sont concernés par l'appropriation publique.

Questions :

6. *Quels critères objectifs ont conduit à retenir précisément les lots restant à acquérir (lots n°13, 19 et 29) parmi les lots encore détenus par des propriétaires privés ?*
7. *Pourquoi l'intervention publique ne porte-t-elle pas sur l'ensemble des logements concernés par des arrêtés d'insalubrité privés ?*
8. *Comment sera assuré le traitement des logements restant sous arrêté d'insalubrité mais situés hors périmètre d'acquisition ?*

Réponse et commentaires techniques du Maître d'Ouvrage

- *Projet de regroupement des logements :*

Questions de la commissaire enquêtrice

Le projet prévoit le regroupement de plusieurs lots afin de créer six logements sociaux de typologies plus adaptées.

Questions :

9. *Quels objectifs précis ont conduit aux regroupements proposés dans le projet présenté ?*
10. *Différentes hypothèses de regroupement ont-elles été étudiées ? Le cas échéant, quels éléments techniques ou fonctionnels ont conduit au choix du scénario présenté ?*
11. *Le projet prévoit le maintien de sanitaires communs sur les paliers. Pouvez-vous préciser les raisons de ce choix et en quoi cette disposition demeure compatible avec l'objectif d'amélioration durable des conditions d'habitabilité ?*

Réponse et commentaires techniques du Maître d'Ouvrage

- *Nécessité des acquisitions projetées :*

Questions de la commissaire enquêtrice

Le dossier indique que les acquisitions restantes sont nécessaires pour garantir la cohérence du projet.

Questions :

12. *Pouvez-vous préciser le contenu de la notion de « cohérence du projet » mentionnée dans la notice explicative ?*
13. *En quoi l'acquisition des trois lots restant à maîtriser constitue-t-elle une condition indispensable à la réalisation du projet et non une solution simplement préférable ?*
14. *Quelles seraient les conséquences concrètes sur le programme projeté en cas de non-acquisition de l'un des trois lots concernés ?*

Réponse et commentaires techniques du Maître d'Ouvrage

- *Cas particulier du lot n°29 :*

Résumé des observations recueillies sur ce thème pendant l'enquête et posées par la commissaire enquêtrice

Une observation déposée, en deux fois, au cours de l'enquête concerne spécifiquement le lot n°29. La propriétaire indique, documents à l'appui, notamment que ce lot ne présente pas d'impayés de charges de copropriété, qu'il a fait l'objet de travaux récents et conteste la nécessité de son acquisition publique.

Questions :

15. *Pouvez-vous préciser les éléments techniques, fonctionnels, architecturaux ou économiques rendant nécessaire l'acquisition du lot n°29 ?*
16. *Le lot n°29 présente-t-il des difficultés particulières de gestion, d'habitabilité ou d'insalubrité justifiant son acquisition indépendamment du projet de regroupement ?*
17. *Les échanges produits au cours de l'enquête semblent indiquer que l'intégration du lot n°29 au périmètre d'acquisition aurait évolué en fonction des acquisitions réalisées sur les lots voisins. Pouvez-vous préciser les circonstances ayant conduit à cette évolution ?*
18. *Des solutions permettant de réaliser les objectifs poursuivis sans acquisition du lot n°29 ont-elles été étudiées ? Dans l'affirmative, pourquoi n'ont-elles pas été retenues ?*

Réponse et commentaires techniques du Maître d'Ouvrage

- *Pérennité de l'opération :*

Questions de la commissaire enquêtrice

La notice indique que l'intervention permettra d'assurer un redressement durable de la copropriété.

Questions :

19. *Quels dispositifs permettront d'assurer durablement le redressement de la copropriété après réalisation de l'opération ?*
20. *Comment sera organisée la gestion future de l'immeuble entre copropriétaires privés et bailleur social ?*

Réponse et commentaires techniques du Maître d'Ouvrage

Thème 2 : Les impacts permanents du projet

Au regard du dossier, des observations recueillies et des constatations effectuées lors de la visite des lieux, plusieurs interrogations portent sur les effets durables du projet, son coût, ses bénéfices attendus ainsi que son incidence sur les propriétaires et occupants concernés.

- *Bilan économique de l'opération*

Questions de la commissaire enquêtrice

Questions :

21. *Pouvez-vous préciser les modalités d'évaluation des différents postes de dépenses figurant dans l'estimation sommaire des dépenses, notamment :*
 - a. *les acquisitions restant à réaliser ;*
 - b. *les frais de gestion intercalaire ;*
 - c. *les frais de relogement ;*
 - d. *les aléas liés à la procédure d'expropriation ?*
22. *Compte tenu de la part importante des acquisitions foncières dans le coût global de l'opération, quels éléments permettent de considérer que cette stratégie constitue la solution la plus adaptée pour atteindre les objectifs poursuivis ?*
23. *Pouvez-vous préciser les recettes attendues de l'opération ainsi que les modalités prévues pour la cession des biens au futur bailleur social ?*

Réponse et commentaires techniques du Maître d'Ouvrage

- *Effets attendus sur la copropriété*

Questions de la commissaire enquêtrice

Questions :

24. *En quoi l'acquisition des trois derniers lots permettra-t-elle de résoudre durablement les difficultés identifiées au sein de la copropriété ?*
25. *Quelles garanties existent quant à la réalisation et au financement des travaux restant nécessaires sur les parties communes ?*
26. *Au regard des difficultés financières rencontrées par certains copropriétaires, comment appréciez-vous aujourd'hui la capacité future de la copropriété à assurer son entretien courant et ses obligations financières ?*

Réponse et commentaires techniques du Maître d'Ouvrage

- *État du bâti et qualité des travaux réalisés*

Questions de la commissaire enquêtrice

Lors de la visite des lieux, j'ai constaté plusieurs désordres apparents affectant des parties communes ayant fait l'objet de travaux récents.

Questions :

27. *Pouvez-vous préciser la nature et l'origine des désordres constatés ?*
28. *Ces désordres relèvent-ils de réserves de réception, de malfaçons, d'un défaut d'entretien ou d'autres causes ?*
29. *Des interventions correctives sont-elles prévues ? Dans l'affirmative, selon quel calendrier et sous quelle maîtrise d'ouvrage ?*

Réponse et commentaires techniques du Maître d'Ouvrage

- *Qualité des logements créés*

Questions de la commissaire enquêtrice

Questions :

30. *Pouvez-vous préciser les performances attendues des logements créés en matière :*
 - e. *de confort d'usage ;*
 - f. *de performance énergétique ;*
 - g. *d'isolation acoustique ;*
 - h. *de sécurité ;*
 - i. *d'accessibilité lorsque celle-ci est applicable ?*
31. *Le maintien de sanitaires communs sur les paliers est-il compatible avec les objectifs de qualité et de confort annoncés ? Pouvez-vous préciser les justifications de ce choix ?*

Réponse et commentaires techniques du Maître d'Ouvrage

- *Occupation des logements*

Questions de la commissaire enquêtrice

Questions :

32. *Pouvez-vous préciser la situation actuelle d'occupation des logements concernés par l'opération ?*
33. *Comment seront traitées les éventuelles situations de suroccupation ou d'occupation atypique identifiées ?*
34. *Quelles mesures permettront d'éviter la reconstitution de situations incompatibles avec les objectifs poursuivis après réalisation du projet ?*

Réponse et commentaires techniques du Maître d'Ouvrage

- *Incidence sur les propriétaires concernés*

Questions de la commissaire enquêtrice

Questions :

35. *Comment le maître d'ouvrage apprécie-t-il les conséquences du projet sur les propriétaires dont les biens ne présentent pas de difficultés particulières de gestion ou de financement ?*
36. *Dans l'analyse de l'utilité publique du projet, comment ont été pris en compte les atteintes portées aux droits des propriétaires concernés au regard des avantages attendus de l'opération ?*

Réponse et commentaires techniques du Maître d'Ouvrage

Thème 3 : Les impacts temporaires liés aux travaux

Le dossier présente un calendrier prévisionnel des différentes phases de l'opération mais comporte peu d'éléments relatifs aux incidences temporaires des travaux sur les occupants et la copropriété.

Le maître d'ouvrage est invité à préciser les points suivants.

- *Organisation générale du chantier*

Questions de la commissaire enquêtrice

Question :

37. *Pouvez-vous préciser le phasage prévisionnel des travaux, depuis la prise de possession des biens jusqu'à leur livraison ?*
38. *Les travaux seront-ils réalisés alors que certains logements demeureront occupés ? Dans l'affirmative, selon quelles modalités ?*

Réponse et commentaires techniques du Maître d'Ouvrage

- *Conditions de sécurité*

Questions de la commissaire enquêtrice

Questions

39. *Quelles dispositions seront mises en œuvre afin d'assurer la sécurité des occupants restant dans l'immeuble pendant toute la durée des travaux ?*
40. *Comment seront organisés les accès, circulations communes et dispositifs de protection pendant les différentes phases du chantier ?*

Réponse et commentaires techniques du Maître d'Ouvrage

- *Nuisances*

Questions de la commissaire enquêtrice

Questions

41. *Quelles mesures sont prévues afin de limiter les nuisances sonores, les poussières ainsi que les interruptions éventuelles des réseaux pour les occupants restant dans la copropriété ?*
42. *Comment sera organisée la coordination entre les travaux restant à réaliser sur les parties communes et ceux liés à l'aménagement des futurs logements ?*

Réponse et commentaires techniques du Maître d'Ouvrage

ENQUETE PARCELLAIRE

L'un des objectifs de l'enquête parcellaire est de vérifier l'identité des propriétaires et titulaires de droits. Aucune observation n'a été déposée sur ce registre, même si la seconde déposition de la propriétaire du lot 29 sur le registre DUP apporte une précision sur l'occupation de son bien, et donc relève, de facto d l'enquête parcellaire.

- *Situation des biens et des propriétaires*

Questions de la commissaire enquêtrice

Le dossier identifie trois lots restant à acquérir. Les situations individuelles des propriétaires apparaissent toutefois différentes.

Questions

1. *Pouvez-vous confirmer la situation actualisée des trois lots concernés au regard :*
 - a. *de l'identité des propriétaires et titulaires de droits réels ;*
 - b. *de l'existence éventuelle de procédures en cours ;*
 - c. *de l'état d'avancement des démarches amiables engagées ?*
2. *Pouvez-vous préciser les démarches amiables conduites auprès de chacun des propriétaires avant l'engagement de la procédure d'expropriation et les raisons pour lesquelles elles n'ont pas permis d'aboutir ?*

Réponse et commentaires techniques du Maître d'Ouvrage

- *Occupation des biens*

Questions de la commissaire enquêtrice

La seconde déposition de la propriétaire du lot 29 indique que son logement est vacant, étant utilisé ponctuellement par de la famille.

Questions

3. *Pouvez-vous préciser la situation d'occupation actualisée des lots n°13, 19 et 29 :*
 - a. *logements vacants ;*
 - b. *logements occupés ;*
 - c. *existence ou absence de bail ;*
 - d. *occupants connus ?*
4. *À quel moment seront réalisées les enquêtes sociales annoncées dans la notice et selon quelles modalités seront-elles conduites ?*

Réponse et commentaires techniques du Maître d'Ouvrage

- *Indemnisation des propriétaires*

Résumé des observations recueillies sur ce thème pendant l'enquête et posées par la commissaire enquêtrice

L'observation déposée au cours de l'enquête par la propriétaire du lot n°29 fait état des investissements réalisés dans le logement et dans les travaux de copropriété.

Questions

5. *Pouvez-vous préciser les modalités prévues pour l'évaluation des indemnités d'expropriation, notamment :*
 - a. *la méthode d'estimation de la valeur du bien ;*
 - b. *la prise en compte éventuelle des travaux réalisés par les propriétaires ;*
 - c. *la prise en compte des frais accessoires liés à la dépossession ?*
6. *Les propriétaires concernés ont-ils été informés des modalités de détermination des indemnités et des voies de recours dont ils disposent devant le juge de l'expropriation ?*

Réponse et commentaires techniques du Maître d'Ouvrage

- *Conséquences fiscales de l'expropriation*

Résumé des observations recueillies sur ce thème pendant l'enquête et posées par la commissaire enquêtrice

La propriétaire du lot n°29 s'interroge sur les conséquences fiscales susceptibles de résulter d'une cession imposée dans le cas d'une procédure d'expropriation, notamment au regard de la plus-value immobilière et des prélèvements sociaux.

Questions

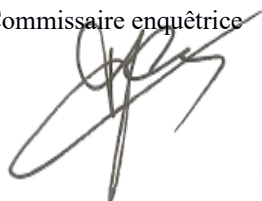
7. *Quelles informations ont été communiquées aux propriétaires concernés concernant les conséquences fiscales éventuelles de l'expropriation ?*
8. *Le maître d'ouvrage prévoit-il un accompagnement ou une information spécifique des propriétaires sur les dispositifs fiscaux susceptibles de s'appliquer aux cessions réalisées dans le cadre d'une opération déclarée d'utilité publique*

Réponse et commentaires techniques du Maître d'Ouvrage

Procès-verbal établi le 13 juillet 2026 et remis en mains propres au Maître d'Ouvrage en deux exemplaires originaux, dont un remis le 17 juillet 2026 à la maîtrise d'ouvrage.

Pour la commissaire enquêtrice,

Marie-Claire Eustache
Commissaire enquêtrice



Pour le Maître d'Ouvrage,

Questions complémentaires posées à la SOREQA suite à la transmission de son mémoire en réponse à mon PV de fin d'enquête

Vous trouverez ci-dessous des questions complémentaires pour me permettre de bien apprécier les réponses fournies afin de rédiger mes conclusions et avis sur l'enquête préalable à la DUP et l'enquête parcellaire.

Je vous remercie par avance d'y répondre le plus précisément possible.

ENQUÊTE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

Thème 1 : Le programme d'intervention

- *La stratégie générale d'intervention et son articulation avec l'OAH*

Le dossier présente l'intervention foncière comme un complément au dispositif d'accompagnement engagé dans le cadre de l'OAH.

Toutefois, afin d'apprécier la nécessité du recours à une appropriation publique complémentaire, il apparaît nécessaire de préciser le lien entre les difficultés identifiées dans la copropriété et les acquisitions projetées.

Questions complémentaires

1. *Pouvez-vous préciser quelles difficultés identifiées au sein de la copropriété ne pourraient pas être résolues par la poursuite de l'accompagnement dans le cadre de l'OAH, associé aux travaux de réhabilitation des parties communes engagés ou programmés, sans intervention foncière complémentaire sur les lots restant détenus par des propriétaires privés ?*
2. *Pouvez-vous préciser en quoi la maîtrise publique des lots concernés constitue un levier indispensable au redressement durable de la copropriété, au-delà des améliorations déjà permises par les dispositifs d'accompagnement existants et les travaux engagés sur les parties communes ?*
3. *Pouvez-vous préciser en quoi les acquisitions foncières projetées permettent de traiter les causes identifiées de l'insalubrité et des difficultés structurelles de la copropriété, et non seulement de faciliter la réalisation d'un programme de regroupement et de création de logements sociaux ?*
4. *Pouvez-vous distinguer les difficultés qui seront effectivement résolues par la maîtrise publique des lots n°13, n°19 et n°29 de celles qui continueront à relever des dispositifs d'accompagnement de la copropriété (OAH, travaux sur parties communes, traitement des logements restant sous arrêtés d'insalubrité) ?*
5. *Au regard des difficultés identifiées dans le diagnostic de copropriété, pouvez-vous préciser quelles difficultés seront effectivement résolues par la réalisation de l'opération projetée et lesquelles continueront à relever des seuls dispositifs d'accompagnement existants, de manière à permettre d'apprécier en quoi les acquisitions foncières projetées sont de nature à assurer, à elles seules, le redressement durable de la copropriété annoncé dans le dossier ?*

Réponse et commentaires techniques du Maître d'Ouvrage

- *Diagnostic ayant fondé la stratégie d'intervention*

Le dossier s'appuie sur un diagnostic global réalisé en 2019, mais les éléments permettant de comprendre la hiérarchisation des difficultés et le choix du périmètre d'intervention restent partiellement dispersés.

Questions complémentaires

6. *Pouvez-vous préciser les principaux éléments du diagnostic ayant conduit à considérer qu'une intervention foncière ciblée était nécessaire, au-delà des difficultés déjà prises en charge par les dispositifs existants ?*
7. *Pouvez-vous préciser la part respective des difficultés liées :*
 - *à l'état du bâti ;*
 - *aux parties communes ;*
 - *aux situations individuelles des copropriétaires ;*
 - *aux conditions d'occupation des logements ;*
 - *à la configuration des logements ;**dans la justification de la stratégie d'intervention retenue ?*

Réponse et commentaires techniques du Maître d'Ouvrage

- *Définition du périmètre d'appropriation publique :*

Le dossier indique que certains logements concernés par des arrêtés d'insalubrité privatifs ou par des problématiques d'occupation identifiées dans le diagnostic ne sont pas intégrés au périmètre d'acquisition, tandis que d'autres logements ne présentant pas de difficultés propres y sont inclus.

Afin de mieux apprécier la cohérence du périmètre retenu au regard des objectifs poursuivis par l'opération, il apparaît nécessaire de préciser les points suivants.

Questions complémentaires

8. *Pouvez-vous préciser le nombre de logements restant concernés par des arrêtés d'insalubrité privatifs hors périmètre d'acquisition, leur situation actuelle d'occupation ainsi que les modalités concrètement prévues pour assurer leur traitement et la levée des désordres constatés ?*
9. *Pouvez-vous préciser si ces logements feront l'objet d'un programme de travaux identifié dans le cadre de l'OAH et selon quel calendrier prévisionnel ?*
10. *Le diagnostic de la copropriété fait également état de situations d'occupation ou de gestion particulièrement dégradées dans certaines parties de l'immeuble. Pouvez-vous préciser selon quels critères il a été décidé que ces situations relevaient exclusivement des dispositifs d'accompagnement de la copropriété, sans intervention foncière, alors qu'elles apparaissent directement liées aux objectifs de résorption de l'habitat dégradé poursuivis par l'opération ?*
11. *Plus généralement, pouvez-vous préciser les critères d'intérêt général ayant conduit à retenir le périmètre d'acquisition présenté dans le dossier, en particulier au regard des logements demeurant concernés par des arrêtés d'insalubrité ou par des difficultés d'occupation identifiées dans le diagnostic, ainsi que de l'intégration du lot n°29, lequel ne présente pas de difficulté propre d'habitabilité, de gestion ou d'insalubrité ?*

Réponse et commentaires techniques du Maître d'Ouvrage

- *Nécessité des acquisitions projetées :*

Le mémoire en réponse indique que les lots n°13, n°19 et n°29 sont nécessaires à la cohérence du projet de regroupement.

Afin d'apprécier le caractère indispensable de ces acquisitions, il convient d'apporter des précisions complémentaires.

Questions complémentaires

12. *Pour chacun des lots restant à acquérir (lots n°13, n°19 et n°29), pouvez-vous préciser les conséquences concrètes de leur non-acquisition sur le projet présenté, notamment en termes de :*
 - *nombre de logements créés ;*
 - *surfaces obtenues ;*
 - *typologies produites ;*
 - *fonctionnalités attendues ;*
 - *équilibre général du programme ?*
13. *Pouvez-vous préciser en quoi ces acquisitions constituent une condition nécessaire à la réalisation du programme présenté et non une amélioration qualitative ou une optimisation d'un projet qui pourrait être réalisé selon une configuration différente ?*

Réponse et commentaires techniques du Maître d'Ouvrage

- *Cas particulier du lot n°29*

Les réponses apportées indiquent que le lot n°29 ne présente pas de difficulté particulière d'habitabilité, de gestion ou d'insalubrité et que son acquisition répond principalement à un objectif d'amélioration qualitative du projet.

Questions complémentaires

14. *Compte tenu de l'absence de désordres propres au lot n°29, de l'absence d'impayés de charges de copropriété et de l'absence d'arrêté d'insalubrité affectant ce logement, pouvez-vous préciser les éléments techniques, fonctionnels ou d'intérêt général permettant de considérer que son acquisition par voie d'expropriation présente un caractère nécessaire au regard des objectifs poursuivis par l'opération ?*
15. *Pouvez-vous préciser si des scénarios permettant la réalisation du projet sans acquisition du lot n°29 ont été étudiés (maintien du lot dans le parc privé, adaptation du projet de regroupement, autre configuration du logement créé) et, le cas échéant, les raisons ayant conduit à ne pas les retenir ?*
16. *Pouvez-vous préciser en quoi l'acquisition d'un logement ne présentant pas de désordre propre contribue davantage à la résorption de l'habitat dégradé que le traitement prioritaire d'autres logements restant concernés par des arrêtés d'insalubrité ?*

Réponse et commentaires techniques du Maître d'Ouvrage

Thème 2 : Les impacts permanents du projet

- *Bilan économique et pertinence de la stratégie foncière*

Le coût des acquisitions représente une part importante du bilan prévisionnel.

Questions complémentaires

17. Pouvez-vous préciser la part respective des bénéfices attendus de l'opération relevant :
- du traitement de l'habitat dégradé ;
 - du redressement financier de la copropriété ;
 - de la création de logements sociaux ;
 - de l'amélioration qualitative du projet immobilier ?
18. Pouvez-vous préciser les éléments permettant de considérer que l'équilibre entre le coût des acquisitions projetées et les bénéfices attendus justifie le recours à l'expropriation plutôt qu'une poursuite des dispositifs existants ou une intervention foncière limitée aux seuls lots présentant des difficultés particulières ?

Réponse et commentaires techniques du Maître d'Ouvrage

- *État du bâti et qualité des travaux réalisés*

Lors de la visite des lieux, certains désordres apparents ont été constatés alors que des travaux de réhabilitation étaient en cours.

Questions complémentaires

19. Pouvez-vous préciser l'état d'avancement du programme de travaux portant sur les parties communes, les travaux restant à réaliser, ainsi que le calendrier prévisionnel d'achèvement de ces interventions ?
20. Pouvez-vous confirmer que les travaux restant à réaliser permettront d'assurer la levée des désordres constatés lors de la visite et la remise en état durable des parties communes concernées ?
21. Pouvez-vous préciser si l'achèvement du programme de travaux sur les parties communes est conditionné à la réalisation des acquisitions objet de la présente DUP et, dans l'affirmative, dans quelle mesure ?

Réponse et commentaires techniques du Maître d'Ouvrage

- *Occupation des logements et situations particulières*

Questions complémentaires

22. Pouvez-vous confirmer la situation actualisée des logements concernés par l'opération au regard des éventuelles situations de suroccupation, d'occupation atypique ou de vacance prolongée identifiées dans le diagnostic initial ?
23. Pouvez-vous préciser si les situations d'occupation problématiques identifiées dans le diagnostic ont effectivement disparu et, dans l'affirmative, à quelle date et par quelles mesures ?

Réponse et commentaires techniques du Maître d'Ouvrage

- *Incidence sur les propriétaires concernés et proportionnalité de l'atteinte au droit de propriété*

La procédure d'expropriation constitue une atteinte au droit de propriété qui doit être justifiée par un intérêt général suffisant et proportionné.

Questions complémentaires

24. *Pouvez-vous préciser les éléments permettant d'apprécier la proportionnalité entre les atteintes portées aux droits des propriétaires concernés et les avantages attendus de l'opération ?*
25. *Pouvez-vous préciser les bénéfices spécifiques attendus pour la copropriété dans son ensemble de l'acquisition de chacun des trois lots concernés ?*
26. *Pouvez-vous préciser en quoi la situation particulière du lot n°29, qui ne présente pas de difficultés propres, justifie une atteinte au droit de propriété comparable à celle de lots présentant des difficultés de gestion ou de redressement financier ?*

Réponse et commentaires techniques du Maître d'Ouvrage

ENQUÊTE PARCELLAIRE

- *Situation des biens et des propriétaires*

Information effective des propriétaires concernés par la procédure

La réponse apportée précise les démarches amiables engagées auprès des propriétaires des lots n°13, n°19 et n°29. Toutefois, les situations apparaissent différentes selon les lots, notamment en ce qui concerne la possibilité d'un échange effectif avec les propriétaires concernés.

Questions complémentaires

1. *Pouvez-vous préciser, pour chacun des trois lots concernés, les modalités d'information effectivement réalisées auprès des propriétaires sur la procédure engagée, notamment lorsque les démarches entreprises n'ont pas permis d'établir un contact direct avec le titulaire du droit concerné ?*
2. *S'agissant plus particulièrement du lot n°13, le courrier recommandé adressé au propriétaire étant revenu à l'expéditeur, pouvez-vous préciser les éventuelles démarches complémentaires entreprises afin de rechercher une adresse valide ou de permettre une information effective du propriétaire concerné ?*

Réponse et commentaires techniques du Maître d'Ouvrage

- *Occupation des biens*

Qualification de la situation d'occupation du lot n°29

La réponse indique que les trois lots concernés sont considérés comme vacants et qu'une vérification sera réalisée lors de la prise de possession effective des biens.

Toutefois, l'observation déposée par la propriétaire du lot n°29 précise que ce logement est utilisé ponctuellement par des membres de sa famille, sans existence de bail locatif.

Questions complémentaires

3. *Pouvez-vous confirmer que, pour le lot n°29, l'absence de bail et l'occupation ponctuelle à titre gratuit par des proches conduisent à considérer ce bien comme vacant au sens de la procédure d'expropriation ?*
4. *Pouvez-vous également préciser si cette situation est susceptible d'avoir une incidence sur les modalités d'indemnisation du propriétaire ou sur les éventuelles obligations liées à la présence d'occupants ?*

Réponse et commentaires techniques du Maître d'Ouvrage

- *Indemnisation des propriétaires*

Information des propriétaires sur les conséquences fiscales de l'expropriation

La réponse indique qu'une intervention notariale est prévue lors du versement des indemnités et que les dispositifs fiscaux applicables pourront être précisés dans ce cadre.

Toutefois, la question soulevée par la propriétaire du lot n°29 porte sur les conséquences fiscales susceptibles de résulter d'une cession imposée dans le cadre d'une procédure d'expropriation.

Question complémentaire

5. *Pouvez-vous préciser si une information générale relative aux conséquences fiscales potentielles d'une expropriation déclarée d'utilité publique, notamment concernant les conditions d'exonération éventuelle de*

plus-value immobilière et les obligations liées au emploi de l'indemnité dans le délai prévu par les textes, a été ou sera communiquée aux propriétaires concernés avant la fixation définitive des indemnités ?

Réponse et commentaires techniques du Maître d'Ouvrage

- *Situation financière des lots expropriés et articulation avec la procédure d'expropriation*

Traitement des créances attachées aux lots concernés

Les réponses apportées indiquent que les lots n°13 et n°19 sont concernés par des dettes susceptibles d'avoir un impact sur la régularisation des cessions amiables et sur la situation financière de la copropriété.

Questions complémentaires

6. *Pouvez-vous préciser, pour chacun des lots n°13 et n°19 :*
 - *les montants des créances actuellement inscrites ou connues ;*
 - *l'identité et la nature des créanciers concernés ;*
 - *l'existence éventuelle de sûretés ou inscriptions affectant les biens ;*
 - *les modalités prévues pour le règlement de ces créances dans le cadre de la procédure d'expropriation ?*
7. *Pouvez-vous préciser si la maîtrise publique de ces lots permettra effectivement de libérer le syndicat des copropriétaires des blocages financiers actuellement identifiés et selon quelles modalités ?*

Réponse et commentaires techniques du Maître d'Ouvrage

Nouvelle série de questions complémentaires posées à la SOREQA

Vous trouverez ci-dessous une nouvelle et dernière série de questions complémentaires pour préciser les réponses apportées aux questions complémentaires formulées le 30 juillet dernier.

Je vous remercie par avance d'y répondre le plus précisément possible.

ENQUÊTE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

Thème 1 : Le programme d'intervention

- *Nécessité des acquisitions projetées :*

Question complémentaire

1. *Au regard des réponses apportées et des démarches engagées auprès des propriétaires concernés, pouvez-vous préciser quelles mesures concrètes d'information et, le cas échéant, d'accompagnement seront mises en œuvre jusqu'à la prise de possession effective des biens, notamment pour les propriétaires qui n'ont pas répondu aux sollicitations de la SOREQA ?*
2. *Pouvez-vous également préciser dans quelles circonstances une évolution de la situation d'un des lots (reprise d'occupation, accord amiable intervenant avant la prise de possession, régularisation de la situation financière ou successorale, etc.) pourrait conduire à reconsidérer la nécessité de son acquisition par voie d'expropriation ?*

Réponse et commentaires techniques du Maître d'Ouvrage

Thème 2 : Les impacts permanents du projet

- *Bilan économique et pertinence de la stratégie foncière*

Le coût des acquisitions représente une part importante du bilan prévisionnel.

Questions complémentaires

3. *La SOREQA considère que l'intervention foncière ciblée est proportionnée au regard des bénéfices attendus de l'opération.
Pouvez-vous préciser, à partir du bilan prévisionnel actualisé, le montant total estimé des acquisitions restant à réaliser et, dans la mesure du possible, leur part dans le coût global de l'opération, afin de permettre d'apprécier concrètement le rapport entre l'effort financier consacré à ces acquisitions et les bénéfices attendus de l'opération ?
À défaut de pouvoir fournir une évaluation monétaire des bénéfices attendus, pouvez-vous préciser quels résultats ne pourraient concrètement pas être obtenus sans l'acquisition de chacun des trois lots n°13, n°19 et n°29 ?*
4. *Vous indiquez que l'intervention retenue repose sur une maîtrise foncière ciblée, combinée à la poursuite de l'accompagnement de la copropriété dans le cadre de l'OAHD, et présente cette articulation comme une stratégie susceptible de permettre un redressement durable de l'immeuble.
Pouvez-vous préciser sur quels éléments objectifs et, le cas échéant, sur quels retours d'expérience d'opérations comparables repose cette appréciation ?*

Pouvez-vous également préciser selon quelles modalités et à quelles échéances l'efficacité et la pérennité de cette intervention seront évaluées, notamment à court, moyen et plus long terme, au regard de la situation financière de la copropriété, de l'état du bâti, de la réalisation et de la pérennité des travaux, de la qualité des logements créés et du fonctionnement futur de la copropriété ?

Plus particulièrement, quels indicateurs ou critères permettront de vérifier que la combinaison d'interventions ciblées et de travaux réalisés par étapes permet effectivement d'éviter la reconstitution des difficultés ayant justifié l'intervention publique ?

Réponse et commentaires techniques du Maître d'Ouvrage

- *État du bâti et qualité des travaux réalisés*

Question complémentaire

5. *Au regard du caractère ciblé de l'intervention foncière et du programme de travaux actuellement engagé, pouvez-vous préciser quelles parties de l'immeuble demeureront hors du périmètre de restructuration, notamment au niveau du 6e étage, et dans quel état elles se trouveront à l'issue de l'opération ?*
Pouvez-vous notamment préciser si des réseaux, canalisations ou branchements réalisés de manière non conforme ou sans autorisation (notamment les installations évoquées comme des « canalisations sauvages ») ont été identifiés dans les parties de l'immeuble non traitées par l'opération et, dans l'affirmative, quelles mesures sont prévues pour leur traitement, leur mise en conformité ou leur surveillance ?
Plus généralement, comment la SOREQA apprécie-t-elle le risque que des parties de l'immeuble demeurant hors du périmètre d'intervention constituent à terme un facteur de fragilisation ou de dégradation de la copropriété ?

Réponse et commentaires techniques du Maître d'Ouvrage

- *Incidence sur les propriétaires concernés et proportionnalité de l'atteinte au droit de propriété*

La procédure d'expropriation constitue une atteinte au droit de propriété qui doit être justifiée par un intérêt général suffisant et proportionné.

Questions complémentaires

6. *S'agissant du lot n°29, la SOREQA indique que des scénarios permettant de poursuivre la restructuration de l'étage sans acquisition de ce lot ont été étudiés, mais qu'ils conduiraient à la création d'un studio mono-orienté présentant des qualités d'usage inférieures.*
Pouvez-vous préciser, de manière plus concrète, quelles seraient les caractéristiques du logement qui pourrait être créé sans acquisition du lot n°29 (surface, configuration, orientation, typologie notamment), et en quoi ces caractéristiques seraient incompatibles avec les objectifs ou prescriptions du projet ?
En quoi les caractéristiques du logement qui pourrait être créé sans l'acquisition du lot n°29 seraient-elles inférieures ou différentes de celles des logements résultant de la restructuration des lots n°18 et n°19, notamment en termes de surface, de configuration, d'orientation, de fonctionnalité et de qualité d'usage ?
7. *Pouvez-vous également préciser si l'acquisition du lot n°29 est indispensable à la réalisation du projet tel qu'envisagé, ou si elle constitue une amélioration qualitative du projet parmi plusieurs solutions techniquement envisageables ?*
Dans cette seconde hypothèse, pouvez-vous préciser en quoi l'avantage attendu de cette acquisition est suffisamment substantiel pour justifier, à lui seul, l'atteinte portée au droit de propriété de la propriétaire du lot n°29 ?

Réponse et commentaires techniques du Maître d'Ouvrage

ENQUÊTE PARCELLAIRE

- *Situation financière des lots expropriés et articulation avec la procédure d'expropriation*

Vous indiquez ne pas connaître à ce stade l'ensemble des créanciers ni le montant exact des créances ou inscriptions susceptibles de grever les lots n°13 et n°19.

Question complémentaire

1. *Pouvez-vous préciser si un état hypothécaire actualisé de chacun de ces deux lots a été ou sera sollicité avant la poursuite de la procédure d'expropriation et, dans l'affirmative, quelles informations complémentaires cet état permettra d'obtenir concernant les droits et sûretés grevant les biens ?*
2. *Pouvez-vous également préciser, au regard des éléments actuellement connus, selon quelles modalités les créances attachées à chacun de ces lots seront prises en compte et réglées dans le cadre de la procédure d'expropriation, notamment en ce qui concerne les sommes susceptibles de revenir au syndicat des copropriétaires ?*

Réponse et commentaires techniques du Maître d'Ouvrage