

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**

CONCLUSIONS ET AVIS

Paris, le 15 septembre 2026

Marie-Claire EUSTACHE, commissaire enquêtrice

Paris, le 15 septembre 2026

DOCUMENT 2**TABLE DES MATIERES**

RAPPEL SYNTHETIQUE DE L'OBJET ET DU CONTEXTE DES ENQUÊTES CONJOINTES	
<i>Objet des enquêtes conjointes</i>	3
<i>Cadre général du projet</i>	3
<i>État général de la copropriété et intervention projetée</i>	4
<i>La maîtrise foncière envisagée</i>	7
<i>Le programme de création de logements sociaux</i>	7
<i>Données principales de l'opération</i>	7
<i>Rappel synthétique de l'enquête parcellaire</i>	7
DEROULEMENT DES ENQUETES CONJOINTES	8
<i>Désignation de la commissaire enquêtrice</i>	8
<i>Arrêté Préfectoral</i>	8
<i>Durée et modalités des enquêtes conjointes</i>	8
<i>Clôture des enquêtes conjointes</i>	8
<i>Participation du public</i>	9
SYNTHESE DES OBSERVATIONS ET ECHANGES AVEC LA SOREQA	9
<i>Synthèse de fin d'enquête</i>	9
<i>Mémoire en réponse de la Soreqa</i>	9
<i>Dépassement du délai de remise du rapport d'enquête publique</i>	9
<i>Bilan du déroulement des enquêtes conjointes</i>	10
CONCLUSIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE – ENQUETE PREALABLE A LA DUP	11
<i>Sur la forme et le déroulement de l'enquête</i>	11
<i>Sur le fond de l'enquête</i>	12
<i>L'opération présente-t-elle concrètement un caractère d'intérêt public ?</i>	12
<i>Pertinence du projet et proportionnalité aux enjeux : le périmètre de la DUP envisagé est-il nécessaire pour atteindre les objectifs de l'opération ?</i>	13
<i>Le bilan coûts-avantages de l'opération</i>	15
<i>Synthèse conclusive</i>	20
AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE ENQUETE PREALABLE A LA DUP	25
CONCLUSIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE :	26
ENQUETE PARCELLAIRE	26
<i>Sur la forme et le déroulement de l'enquête</i>	26
<i>Sur le fond de l'enquête</i>	26
AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE ENQUETE PARCELLAIRE	31

RAPPEL SYNTHETIQUE DE L'OBJET ET DU CONTEXTE DES ENQUÊTES CONJOINTES

Objet des enquêtes conjointes

Les enquêtes publiques conjointes portent sur le projet de résorption de l'habitat insalubre et de création de six logements sociaux aux 3e, 4e et 5e étages de l'immeuble situé 15 rue Desargues, à Paris dans le 11e arrondissement, au profit de la Société de requalification des quartiers anciens (SOREQA).

Elles portent sur deux volets complémentaires :

- **L'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique** de l'opération ;
- **L'enquête parcellaire** relative aux biens dont l'acquisition est envisagée pour permettre la réalisation du projet.

L'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique a pour objet de permettre au public de prendre connaissance du projet, de présenter ses observations et propositions et d'apprécier l'utilité publique de l'opération, notamment au regard de ses objectifs, de ses caractéristiques et de ses conséquences pour les intérêts concernés.

L'enquête parcellaire a, quant à elle, pour objet d'identifier les biens concernés par la procédure de maîtrise foncière ainsi que leurs propriétaires ou titulaires de droits.

Ces deux enquêtes, conduites conjointement, demeurent distinctes dans leur objet : l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique porte sur l'utilité publique de l'opération et sur la nécessité de la maîtrise foncière envisagée, tandis que l'enquête parcellaire porte sur l'identification et la situation des biens et droits concernés.

Cadre général du projet



Le projet concerne la copropriété située au 15 rue Desargues, dans le 11e arrondissement de Paris. Il s'inscrit dans le cadre de l'intervention publique en faveur de la résorption de l'habitat indigne, de l'amélioration de l'habitat privé dégradé et du développement du logement social.

La copropriété, implantée sur la parcelle cadastrée AH 12, d'une superficie de 210 m², comprend deux bâtiments et 42 lots. L'opération concerne principalement des logements situés aux 3e, 4e et 5e étages du bâtiment sur rue.

La copropriété fait l'objet depuis plusieurs années d'un accompagnement public, notamment dans le cadre de l'Opération d'amélioration de l'habitat dégradé (OAHD), en raison de difficultés affectant l'état du bâti et certaines parties privatives. Un arrêté d'insalubrité réparable portant sur les parties communes a notamment été pris en 2015.

Le projet soumis à enquête complète le programme de réhabilitation de la copropriété par une intervention foncière ciblée. Celle-ci vise à permettre le regroupement et la restructuration de certains lots afin d'améliorer les conditions d'habitabilité et de créer six logements sociaux.

La maîtrise foncière recherchée porte sur trois lots restant à acquérir ainsi que sur une portion des parties communes générales nécessaire à la réalisation du programme projeté. Les acquisitions sont



15 rue Desargues 75011 - Plans d'aménagement - 3ème étage	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.i.g. / juin 2015	Echelle : env. 1/100 e	

Plans du projet d'aménagement :



15 rue Desargues 75011 - Plans d'aménagement - 4ème étage	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.i.g. / juin 2015	Echelle : env. 1/100 e	



La maîtrise foncière envisagée

Selon les pièces du dossier, trois lots restent à maîtriser : les lots n° 13, n° 19 et n° 29. La procédure porte également sur une portion des parties communes générales des 3e, 4e et 5e étages nécessaires à la réalisation du programme de restructuration.

Ces biens sont présentés dans le dossier comme nécessaires à la réalisation des regroupements de lots permettant la création des logements projetés.

La procédure de maîtrise foncière est recherchée prioritairement par voie amiable. En l'absence d'accord, le recours à l'expropriation est envisagé dans le cadre de la procédure soumise à la présente enquête.

La nécessité de l'acquisition de chacun des biens concernés constitue un élément de l'appréciation de l'utilité publique de l'opération et sera examinée, le cas échéant, dans le cadre des développements consacrés à cette appréciation.

Le programme de création de logements sociaux

Le programme présenté dans le dossier prévoit la création de six logements sociaux par regroupement de plusieurs lots existants, principalement situés aux 3e, 4e et 5e étages.

Il vise ainsi à substituer à plusieurs logements de très petite superficie des logements plus grands et mieux configurés, répondant davantage aux conditions actuelles d'habitabilité.

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.

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

Données principales de l'opération

Le coût global prévisionnel de l'opération est estimé à 2 261 237 € HT selon le dossier soumis à enquête.

Il comprend les dépenses liées à la maîtrise foncière et à la conduite de l'opération ainsi que celles correspondant aux travaux et à la maîtrise d'œuvre.

Le calendrier présenté dans le dossier est prévisionnel et susceptible d'évoluer en fonction du déroulement des procédures administratives, foncières, judiciaires et techniques.

Rappel synthétique de l'enquête parcellaire

L'enquête parcellaire a été conduite conjointement à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Selon les pièces du dossier, elle porte sur une emprise globale de 60,65 m² située au sein de la parcelle cadastrée AH 12, correspondant à l'immeuble du 15 rue Desargues.

Cette emprise comprend trois lots de copropriété, n° 13, n° 19 et n° 29, représentant au total 47,65 m², ainsi qu'une portion des parties communes générales des 3e, 4e et 5e étages, évaluée à environ 13 m².

L'état parcellaire permet d'identifier les biens et droits concernés ainsi que les propriétaires ou titulaires de droits mentionnés dans le dossier. Les données nominatives ne sont pas reproduites dans les présentes conclusions.

L'enquête parcellaire a ainsi pour objet de permettre l'identification des biens et droits concernés par

la maîtrise foncière envisagée, tandis que l'appréciation de la nécessité de ces acquisitions s'inscrit dans l'examen de l'utilité publique de l'opération.

DEROULEMENT DES ENQUETES CONJOINTES

Désignation de la commissaire enquêtrice

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.

Arrêté Préfectoral

Par arrêté préfectoral du 13 mai 2026, Monsieur le Préfet de la région d'Île-de-France, préfet de Paris, a prescrit l'ouverture des enquêtes publiques conjointes portant sur le projet de résorption de l'habitat insalubre et de création de six logements sociaux aux 3e, 4e et 5e étages du 15 rue Desargues, à Paris dans le 11e arrondissement, au profit de la SOREQA.

Ces enquêtes portent sur la déclaration d'utilité publique de l'opération et sur l'enquête parcellaire relative aux biens concernés.

Durée et modalités des enquêtes conjointes

Conformément à l'arrêté préfectoral du 13 mai 2026, les enquêtes se sont déroulées du lundi 15 juin au jeudi 9 juillet 2026 inclus, soit pendant 25 jours consécutifs.

Le public pouvait prendre connaissance du dossier et présenter ses observations dans les conditions prévues par l'arrêté préfectoral.

Des registres dédiés à chacune des enquêtes étaient disponibles en mairie du 11e arrondissement de Paris pendant toute la durée de l'enquête.

Le dossier relatif à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique était également accessible par voie dématérialisée sur un registre numérique dédié, (<https://www.registre-numerique.fr/dup15ruedesargues>) pendant toute la durée de l'enquête, permettant au public de consulter le dossier et de déposer ses 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.

Participation du public

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

Un courrier avait par ailleurs 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 dans l'examen de ses observations. La seconde déposition de cette copropriétaire a également permis de préciser les éléments précédemment exposés.

SYNTHESE DES OBSERVATIONS ET ECHANGES AVEC LA SOREQA

Synthèse de fin d'enquête

Une synthèse des observations et questions recueillies au cours des enquêtes a été établie à l'issue de celles-ci et transmise à la SOREQA de manière anticipée le 13 juillet et en mains propres le 17 juillet.

Cette synthèse regroupait les observations du public et les questions que j'ai estimé nécessaire de soumettre au maître d'ouvrage afin de disposer des précisions utiles à l'analyse du projet.

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.

Mémoire en réponse de la Soreqa

La SOREQA a transmis un mémoire en réponse aux observations et questions présentées dans la synthèse de fin d'enquête 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 un premier complément de réponse le 12 août 2026. Ce complément n'ayant que partiellement répondu aux questions posées, une dernière série de questions complémentaires lui a été adressée le 14 août 2026.

Les réponses à ce dernier envoi m'ont été transmises le 11 septembre 2026.

Les observations du public, les réponses apportées par la SOREQA ainsi que les compléments obtenus dans le cadre de ces échanges sont examinés dans les développements consacrés à l'analyse du projet.

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.

Bilan 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.

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.

Les observations recueillies, ainsi que les réponses et compléments apportés par la SOREQA, ont été pris en compte dans l'analyse du projet et dans l'élaboration des conclusions et avis qui suivent.

CONCLUSIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE – ENQUETE PREALABLE A LA DUP

Après avoir pris connaissance du dossier et du site, des observations du public, des commentaires techniques de la maîtrise d'ouvrage dans le cadre de son mémoire en réponse et des compléments subséquents, je suis en mesure d'établir les présentes conclusions sur le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique portant sur le projet de résorption de l'habitat insalubre et de création de logements sociaux au 15 rue Desargues à Paris dans le 11^e arrondissement.

Sur la forme et le déroulement de l'enquête

- Les conditions de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur pour ce qui concerne les avis de publicité dans la presse, l'affichage dans la commune concernée et sur le site du projet et la notification par courrier recommandé avec accusé de réception aux copropriétaires concernés du dépôt du dossier en mairie pour l'enquête parcellaire. Un affichage spécifique des courriers en mairie a été réalisé dans les conditions prévues par la réglementation ;
- Cet affichage a été vérifié et maintenu tout au long de l'enquête ;
- Le dossier relatif à la déclaration d'utilité publique mis à enquête comprenait les éléments nécessaires à la compréhension du contexte, était dans de bonnes conditions de consultation et sa composition et son contenu apparaissaient conformes aux textes en vigueur ;
- Bien que le code de l'expropriation ne l'impose pas, ce même dossier était consultable en ligne sur le site Internet de la préfecture de Paris, via le lien dédié suivant : <https://www.registre-numerique.fr/dup15ruedesargues> ;
- Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions d'organisation ;
- Le public a pu, pendant toute la durée de l'enquête, s'exprimer librement dans le registre déposé en mairie ou par courrier envoyé à mon attention en mairie du 11^e arrondissement ;
- Un registre dématérialisé était également disponible comme moyen complémentaire de participation, pour permettre au public de déposer ses observations et propositions, portant exclusivement sur le projet de DUP, pendant toute la durée de l'enquête via le lien dédié suivant : <https://www.registre-numerique.fr/dup15ruedesargues> ;
- Les termes de l'arrêté préfectoral ayant organisé l'enquête ont bien été respectés ;
- Je n'ai à rapporter aucun incident notable qui aurait pu perturber le bon déroulement de cette enquête ;
- 2 observations ont été déposées sur le registre papier dédié à l'enquête DUP mis en place en mairie du 11^e arrondissement de Paris.

Sur le fond de l'enquête

Je considère les différents éléments suivants :

L'opération présente-t-elle concrètement un caractère d'intérêt public ?

L'opération s'inscrit dans une politique publique plus large de lutte contre l'habitat dégradé, d'amélioration des conditions de logement et de redressement des copropriétés en difficulté.

La Ville de Paris intervient, dans ce cadre, notamment au travers de dispositifs d'accompagnement et de traitement des copropriétés fragiles ou dégradées. L'Opération d'amélioration de l'habitat dégradé (OAHD) engagée sur la copropriété du 15 rue Desargues a permis d'accompagner celle-ci dans un processus de réhabilitation et de redressement. La présente opération foncière constitue un dispositif complémentaire destiné à traiter certaines situations que les seuls mécanismes d'accompagnement de la copropriété ne permettent pas de résoudre.

La SOREQA, quant à elle, intervient, dans le cadre du traité de concession qui lui a été confié par la Ville de Paris, en qualité d'aménageur chargé notamment de contribuer à la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation de cette politique publique. Les acquisitions projetées par la SOREQA ne constituent donc pas une opération foncière isolée, mais s'inscrivent dans une démarche publique plus globale de résorption de l'habitat dégradé et de traitement de situations foncières faisant obstacle au redressement de la copropriété.

L'intérêt public de l'opération repose ainsi sur plusieurs objectifs complémentaires : contribuer au redressement d'une copropriété confrontée depuis plusieurs années à des difficultés financières, juridiques et techniques ; permettre la restructuration de logements de très petite superficie ; améliorer la qualité et l'habitabilité des logements concernés ; et permettre la création de logements sociaux.

Les trois acquisitions projetées ne répondent toutefois pas à une situation identique.

Les lots n°13 et n°19 présentent un lien direct avec les difficultés financières et juridiques de la copropriété. Pour le lot n°19, une vente amiable a été acceptée sur le principe, mais n'a pu être régularisée en raison de l'importance des créances grevant le bien et de la nécessité de traiter les droits des différents créanciers. Pour le lot n°13, les impayés de charges et l'absence de réponse du propriétaire aux démarches amiables contribuent à une situation de défaillance durable. L'acquisition de ces deux lots apparaît ainsi susceptible de contribuer directement au redressement de la copropriété, notamment en mettant fin à des situations qui participent à ses difficultés financières.

En revanche, la situation du lot n°29 est différente. Il ne présente pas, d'après les éléments du dossier et les réponses apportées, de difficulté particulière comparable en matière d'insalubrité, d'impayés ou de gestion. Son intérêt pour l'opération réside principalement dans la possibilité d'optimiser la restructuration du cinquième étage en supprimant un petit logement pour réaliser un logement plus grand et traversant.

Il convient toutefois de préciser que cette optimisation n'est pas une condition de réalisation du regroupement des lots n°27 et n°28. Les travaux sur les parties communes nécessaires à ce regroupement sont indépendants de l'acquisition du lot n°29 et demeurent nécessaires et réalisables en l'absence de celui-ci. L'exclusion du lot n°29 ne remet donc pas en cause le principe du regroupement des lots n°27 et n°28 ni les travaux de parties communes qui lui sont associés.

L'apport du lot n°29 est ainsi réel sur le plan qualitatif, mais relève davantage d'une optimisation de la configuration du projet que du traitement d'une situation individuelle préoccupante ou de la réalisation même de l'opération. Cette distinction est importante dans l'appréciation de l'intérêt public de l'opération. La sélection des lots concernés répond ainsi à des situations et à des objectifs différents. Pour les lots n°13 et n°19, l'intervention foncière est directement liée aux difficultés financières, juridiques ou de gestion qui affectent la copropriété. Pour le lot n°29, elle répond principalement à un objectif d'optimisation de la restructuration projetée et d'amélioration de la configuration du logement créé. Cette différence de situation devra être prise en compte dans l'appréciation de la nécessité du

périmètre d'appropriation publique et dans le bilan des avantages et des inconvénients de l'opération, d'autant que l'exclusion du lot n°29 ne remet pas en cause le regroupement des lots n°27 et n°28 ni les travaux de parties communes nécessaires à sa réalisation.

Le caractère ciblé de l'intervention est également susceptible de permettre un retour d'expérience sur l'intérêt d'une maîtrise foncière limitée, venant compléter les dispositifs incitatifs et permettant de concentrer l'intervention publique sur certaines situations identifiées comme les plus difficiles à traiter par la seule voie amiable. Cette dimension peut présenter un intérêt pour l'action publique, à condition que les effets de l'intervention soient effectivement évalués dans le temps et que les enseignements puissent être objectivement établis. Elle ne saurait toutefois constituer, à elle seule, une justification de l'appropriation publique des biens concernés.

L'intérêt que peut présenter cette dimension expérimentale repose ainsi moins sur son existence en elle-même que sur la possibilité d'en tirer un retour d'expérience objectif, notamment quant à la capacité d'une intervention foncière ciblée à compléter les dispositifs incitatifs et à contribuer au traitement de situations qui demeurent difficilement résolubles par la seule voie amiable.

Enfin, l'intérêt public de l'opération doit être apprécié au regard de son caractère partiel. La restructuration porte en effet sur une partie seulement des niveaux de l'immeuble, qui en compte six, et plusieurs logements et situations particulières demeureront hors du périmètre de l'intervention foncière. La poursuite de l'OAHD, le traitement des situations privatives restantes et l'achèvement des travaux sur les parties communes demeurent donc nécessaires pour que l'amélioration recherchée puisse produire un effet durable sur l'ensemble de la copropriété.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, je considère que l'opération répond à un objectif d'intérêt public réel, en ce qu'elle s'inscrit dans une politique de résorption de l'habitat dégradé et de redressement d'une copropriété en difficulté, tout en permettant une amélioration de l'offre de logements. Cet intérêt public est toutefois de portée différente selon les lots et doit être apprécié au regard du caractère ciblé et partiel de l'intervention et dans l'analyse de la nécessité et de la proportionnalité de l'expropriation.

Pertinence du projet et proportionnalité aux enjeux : le périmètre de la DUP envisagé est-il nécessaire pour atteindre les objectifs de l'opération ?

La question de la pertinence du périmètre doit être distinguée de celle de l'intérêt public général de l'opération. Il ne suffit pas que l'objectif poursuivi soit d'intérêt public : encore faut-il que les acquisitions projetées soient nécessaires ou suffisamment justifiées pour permettre sa réalisation.

Je relève que la SOREQA n'a pas fondé le périmètre d'appropriation publique sur la seule présence d'arrêtés d'insalubrité. L'existence d'un arrêté d'insalubrité ne justifie pas automatiquement une expropriation dès lors que d'autres dispositifs peuvent permettre au propriétaire d'effectuer les travaux nécessaires.

Le fait que trois logements demeurent hors périmètre alors qu'ils sont encore concernés par des arrêtés d'insalubrité privés confirme d'ailleurs cette logique. Ces logements sont actuellement vacants et leurs propriétaires sont présentés comme étant à jour de leurs charges et en capacité d'effectuer les travaux privés nécessaires. Leur traitement doit donc relever prioritairement de l'action des propriétaires et de la poursuite de l'OAHD.

Cette distinction montre que le recours à l'expropriation est conçu comme un outil ciblé destiné à traiter des situations particulières et non comme une réponse générale à l'insalubrité présente dans l'immeuble.

Je note toutefois que les réponses apportées ne permettent pas toujours d'établir avec le même degré de précision le lien entre les difficultés identifiées et la nécessité d'une appropriation publique.

Pour les lots n°13 et n°19, ce lien apparaît suffisamment établi. Les situations financières, juridiques

ou de gestion qui affectent ces lots sont susceptibles de maintenir des blocages au sein de la copropriété. Leur acquisition présente donc une utilité qui dépasse la seule réalisation du programme immobilier et contribue directement au processus de redressement.

Le cas du lot n°29 est différent : son acquisition permettrait de réaliser un projet plus favorable, notamment par le regroupement permettant la création d'un logement plus grand et traversant et par la suppression d'un petit logement. Ce gain qualitatif est réel.

Toutefois, les réponses apportées par la SOREQA établissent qu'en l'absence d'acquisition du lot n°29, les lots n°27 et n°28 pourraient être regroupés pour créer un logement d'environ 24 m². Cette solution apparaît certes moins favorable sur le plan architectural et conduit à une surface plus contrainte, mais les éléments recueillis au cours de l'enquête ne permettent pas de considérer qu'elle serait techniquement ou réglementairement impossible.

Il convient surtout de relever que le regroupement des lots n°27 et n°28 et les travaux sur les parties communes nécessaires à sa réalisation ne dépendent pas de l'acquisition du lot n°29. L'exclusion de ce dernier ne remet donc pas en cause la réalisation de ces travaux ni le principe du regroupement des lots n°27 et n°28.

La solution reposant sur les seuls lots n°27 et n°28 constitue ainsi une alternative réelle permettant la poursuite du projet sans appropriation du lot n°29. La différence entre les deux scénarios porte essentiellement sur la qualité et la configuration du logement finalement créé, et non sur la possibilité de réaliser le regroupement et les travaux correspondants.

Je considère donc qu'il convient de distinguer très clairement deux notions : ce qui est nécessaire à la réalisation de l'opération et ce qui en améliore la qualité.

En l'espèce, les éléments recueillis établissent le caractère avantageux de l'acquisition du lot n°29, mais ne démontrent pas que celle-ci soit nécessaire à la réalisation des objectifs poursuivis, qu'il s'agisse du traitement de l'habitat insalubre, de la création de logements sociaux ou du redressement de la copropriété. Le regroupement des lots n°27 et n°28 demeure réalisable sans cette acquisition et les travaux de parties communes nécessaires à ce regroupement ne sont pas remis en cause par l'exclusion du lot n°29.

Cette appréciation est renforcée par la chronologie de l'opération : le lot n°29 ne figurait pas initialement dans le périmètre d'appropriation publique et son intégration est intervenue à la suite de l'acquisition amiable du lot n°28, dans le but d'optimiser la restructuration du plateau du cinquième étage. Le lot n°29 apparaît ainsi comme un lot accessoire au regard des objectifs initiaux de traitement de la copropriété.

Je ne peux retenir l'affirmation selon laquelle la propriétaire aurait été « prête à vendre ». Les éléments recueillis au cours de l'enquête établissent, au contraire, qu'elle n'a pas accepté de céder son bien et qu'elle a souligné l'attachement particulier qu'elle lui porte, tant sur le plan personnel que patrimonial.

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 se substituer à la démonstration de la nécessité de l'expropriation.

La commissaire enquêtrice considère ainsi que **le périmètre d'appropriation publique apparaît nécessaire et proportionné pour les lots n°13 et n°19, mais ne l'est pas pour le lot n°29.**

Cette distinction constitue un élément déterminant de l'appréciation finale de l'utilité publique.

Le bilan coûts-avantages de l'opération

- **S'agissant des atteintes à la propriété privée** : impact important, mais proportionné pour les lots n°13 et n°19 ; disproportionné pour le lot n°29

L'expropriation constitue par nature une atteinte importante au droit de propriété. La commissaire enquêtrice considère que cette atteinte doit être appréciée concrètement pour chacun des lots concernés et mise en regard des bénéfices collectifs effectivement attendus.

Pour les lots n°13 et n°19, les situations particulières constatées permettent de rattacher l'atteinte portée au droit de propriété à un objectif de redressement de la copropriété. Les difficultés financières, juridiques ou de gestion attachées à ces lots sont susceptibles de constituer des obstacles au fonctionnement normal de la copropriété et à la poursuite de son redressement.

L'enquête a en outre permis de préciser la nature de ces difficultés. Pour le lot n°19, un accord de principe sur la cession a été obtenu, mais sa régularisation demeure empêchée par l'importance du passif et par la nécessité de traiter les droits des différents créanciers. Pour le lot n°13, des impayés importants sont constatés et une procédure judiciaire a été engagée par le syndicat des copropriétaires, tandis que les démarches amiables sont demeurées sans réponse.

Dans ces conditions, l'expropriation apparaît comme un moyen de dépasser des situations qui ne peuvent être résolues aisément par la seule voie amiable. **L'atteinte au droit de propriété présente donc, pour ces deux lots, un impact important, mais qui apparaît proportionné aux objectifs collectifs poursuivis**, sous réserve de la mise en œuvre des garanties prévues par la procédure d'expropriation et de l'indemnisation des propriétaires selon les règles applicables.

Pour le lot n°29, l'appréciation est différente. Ce lot ne présente pas de difficulté propre d'insalubrité, d'habitabilité, de gestion ou de financement. Son acquisition permettrait d'améliorer le projet architectural et la qualité du logement créé, mais les éléments recueillis ne démontrent pas qu'elle soit indispensable à la réalisation du programme. Le regroupement des lots n°27 et n°28 demeure en effet possible sans cette acquisition, sans remise en cause des travaux de parties communes prévus pour permettre ce regroupement. La propriétaire a par ailleurs clairement manifesté son opposition à la cession de son bien et a fait valoir l'importance personnelle et patrimoniale qu'il représente pour elle, notamment dans la perspective de sa retraite.

Dans ces conditions, **l'atteinte au droit de propriété présente un impact important et apparaît disproportionnée au regard du bénéfice collectif attendu**. Je considère donc que l'expropriation du lot n°29 ne peut être justifiée par le seul gain qualitatif procuré au projet et ne relève pas, à mes yeux, de l'utilité publique justifiant le recours à l'expropriation.

- **S'agissant de la santé publique** : impact positif, mais partiel et conditionné

L'opération s'inscrit dans une démarche de résorption de l'habitat dégradé et de traitement de situations ayant contribué aux difficultés de la copropriété.

Les travaux réalisés ou engagés sur les parties communes constituent à cet égard un **impact positif important** du projet global. Ils doivent contribuer à améliorer durablement l'état général de l'immeuble et les conditions d'habitat.

Je relève que l'achèvement de ces travaux n'est pas conditionné à la procédure d'expropriation. Le bénéfice sanitaire et technique attendu repose donc sur plusieurs dispositifs complémentaires et ne peut être attribué à la seule maîtrise foncière.

Par ailleurs, trois logements demeurent concernés par des arrêtés d'insalubrité privatifs

hors du périmètre de l'opération. Leur traitement futur dépendra de l'action de leurs propriétaires et de la poursuite de l'accompagnement de l'OAHD.

L'impact de l'opération sur la santé publique apparaît donc positif, mais nécessairement partiel et conditionné à la poursuite effective des autres actions de réhabilitation et de redressement.

S'agissant spécifiquement du lot n°29, aucun élément recueilli au cours de l'enquête ne fait apparaître une situation d'insalubrité ou de risque sanitaire propre à ce logement susceptible de justifier son expropriation. Le bénéfice sanitaire de son acquisition apparaît dès lors **indirect et limité**, puisqu'il résulte essentiellement de l'amélioration de la configuration du futur logement. Il ne constitue donc pas une condition du traitement des désordres ou de la réalisation des travaux nécessaires au regroupement des lots n°27 et n°28.

- **S'agissant de l'impact financier** : impact significatif, avec des bénéfices réels mais partiellement conditionnés

L'opération représente un investissement public qui doit être apprécié au regard des résultats attendus et de la capacité de ces résultats à répondre aux objectifs poursuivis.

La stratégie foncière permet potentiellement de produire plusieurs effets simultanés : traiter des situations de blocage financier ou juridique, permettre la restructuration de logements de très petite superficie et rendre possible la réalisation du programme de création de six logements sociaux, tout en favorisant l'arrivée d'un bailleur social institutionnel, AXIMO, appelé à devenir copropriétaire de l'immeuble. Ces effets constituent des avantages pour la collectivité et sont susceptibles de contribuer, à terme, à une meilleure maîtrise des difficultés rencontrées par la copropriété.

Les éléments recueillis dans le cadre de l'enquête permettent toutefois de préciser et de nuancer cet avantage attendu. Les lots n°13 et n°19 sont affectés par des dettes de copropriété importantes : celles-ci sont estimées à environ 23 000 € pour le lot n°13 et à environ 150 000 € pour le lot n°19, sans que l'ensemble des créances et inscriptions susceptibles de grever les biens soit encore précisément établi. Pour le lot n°19, cette situation financière a notamment empêché la régularisation de la cession amiable pourtant acceptée sur le principe.

L'expropriation apparaît ainsi susceptible de lever un blocage qui ne peut être résolu dans les mêmes conditions par la voie amiable. Elle permettrait la maîtrise foncière des biens et l'organisation du traitement des créances selon les règles applicables à la procédure d'expropriation, notamment par la consignation des indemnités et la prise en compte des droits des créanciers.

Je relève toutefois que l'expropriation ne garantit pas l'apurement intégral du passif attaché aux lots concernés si le montant des créances excède la valeur des biens. Son intérêt financier ne doit donc pas être présenté comme une solution permettant, à elle seule, de rétablir l'équilibre financier de la copropriété. Il réside plutôt dans la possibilité de dépasser des situations de blocage foncier et financier, de permettre l'intégration des lots au projet et, pour le lot n°13 notamment, de mettre fin à l'accumulation de nouvelles charges attachées au lot une fois celui-ci maîtrisé par la puissance publique.

L'efficacité de cet investissement ne peut par ailleurs être attribuée à la seule expropriation. L'achèvement des travaux des parties communes relève du processus de redressement engagé dans le cadre de l'OAHD et n'est pas juridiquement conditionné à l'expropriation. Le financement et la réalisation des travaux restant à effectuer dépendront donc toujours du syndicat des copropriétaires, des copropriétaires concernés et des dispositifs d'accompagnement mobilisés.

De même, l'arrivée d'AXIMO constitue un élément favorable à la stabilisation de la copropriété, mais ne garantit pas à elle seule son redressement durable. Celui-ci dépendra également de la capacité de l'ensemble des copropriétaires à assumer leurs obligations, de la maîtrise des charges, du traitement des situations restant hors périmètre et de la réalisation effective des travaux nécessaires.

Le caractère partiel de l'intervention doit également être intégré à l'appréciation du coût de l'opération. L'appropriation porte sur une partie seulement de l'immeuble et ne permet donc pas de traiter l'ensemble des difficultés identifiées. L'investissement public doit dès lors être apprécié comme une contribution à un processus de redressement plus large, et non comme une opération susceptible d'en assurer à elle seule l'aboutissement.

Enfin, l'acquisition du lot n°29 doit être distinguée des autres acquisitions. La dépense publique correspondante permettrait d'améliorer la qualité du projet architectural et de créer un logement plus grand et traversant, mais cette amélioration n'apparaît pas indispensable à la réalisation des objectifs poursuivis. En l'absence de difficulté propre d'insalubrité, d'habitabilité, de gestion ou de financement et compte tenu de l'existence d'une solution alternative permettant la réalisation d'un logement sans acquisition de ce lot, solution alternative qui permet le regroupement des lots n°27 et n°28 sans remettre en cause les travaux de parties communes nécessaires à cette opération, le bénéfice attendu apparaît insuffisant pour justifier, à lui seul, la dépense publique et l'atteinte au droit de propriété qui lui est associée.

Je qualifie ainsi l'impact financier de l'opération comme **réel mais différencié selon les lots**. Pour les lots n°13 et n°19, le coût de l'intervention apparaît associé à un bénéfice attendu **positif mais partiel et conditionné** à la poursuite du processus de redressement de la copropriété. L'expropriation est susceptible de lever des blocages fonciers et financiers importants, sans toutefois garantir l'apurement du passif ni le redressement durable de la copropriété.

Pour le lot n°29, en revanche, l'impact financier apparaît **défavorable**, dès lors que la dépense correspondante est principalement destinée à une amélioration qualitative du projet qui peut être obtenue, dans une configuration certes moins favorable, sans appropriation de ce bien. Cette dépense ne me paraît donc pas présenter un rapport suffisant entre son coût, le bénéfice collectif attendu et l'atteinte portée au droit de propriété.

➤ **S'agissant des inconvénients d'ordre social, environnemental et des atteintes à d'autres intérêts publics :**

- **Les impacts sociaux** permanents apparaissent globalement favorables, mais partiellement conditionnés :

La restructuration permettra de substituer à plusieurs petites surfaces des logements présentant des typologies plus diversifiées : un T3, trois T2 et deux studios. La création de six logements sociaux répond ainsi à un objectif de production de logements accessibles dans un contexte parisien particulièrement contraint.

La transformation de logements de très petite superficie constitue également une amélioration des conditions d'habitat. Le caractère traversant de certains logements et l'augmentation des surfaces constituent des éléments favorables, sous réserve que les caractéristiques définitives des logements permettent effectivement d'atteindre les objectifs annoncés en matière de fonctionnalité, d'éclairage, de ventilation, d'isolation acoustique et de confort thermique.

La création de logements confiés à un bailleur social institutionnel est également susceptible de contribuer à une gestion adaptée et à prévenir la reconstitution de

situations d'occupation inadaptées.

Ces bénéfices doivent cependant être appréciés avec nuance. La disparition des situations de suroccupation identifiées dans le diagnostic de 2019 tient en partie à l'évolution déjà intervenue dans l'immeuble et ne résulte donc pas exclusivement de la présente opération.

Par ailleurs, plusieurs logements et situations demeureront hors du périmètre de restructuration. **L'impact social positif de l'opération est donc réel, mais partiel et dépendant de la poursuite des actions engagées sur le reste de l'immeuble.**

- **Les impacts sur le bâti et la qualité des logements** : impact positif mais conditionné

Les travaux engagés sur les parties communes constituent un impact positif important du projet global. Ils doivent permettre de traiter plusieurs désordres affectant l'immeuble et d'améliorer durablement son état. Ces travaux sur les parties communes doivent être distingués de l'optimisation du projet de restructuration permise par l'acquisition du lot n°29 : leur réalisation dans le cadre du regroupement des lots n°27 et n°28 n'est pas remise en cause par l'exclusion de ce lot du périmètre d'appropriation publique.

Je relève toutefois que le chantier n'était pas achevé à la date de l'enquête et qu'aucune date définitive d'achèvement n'était encore arrêtée à la date des réponses. Les désordres observés lors de la visite doivent donc être appréciés en tenant compte de cet état intermédiaire.

Les réponses indiquent que les reprises nécessaires sont identifiées et relèvent du suivi du chantier. Cette situation est rassurante, mais la qualité définitive des travaux ne pourra être appréciée qu'à leur achèvement.

S'agissant des logements créés, les études détaillées de maîtrise d'œuvre restent à conduire. Les performances énergétiques annoncées constituent un objectif favorable, mais ne permettent pas encore de préjuger précisément des résultats obtenus dans chacun des logements.

L'impact attendu sur le bâti et la qualité des logements est donc positif, mais conditionné à l'achèvement satisfaisant des travaux et à la qualité effective des logements finalement réalisés.

Le caractère ciblé de l'opération pourrait également permettre de tirer des enseignements sur les effets d'une intervention foncière limitée, notamment en matière de confort des logements, de qualité d'usage et de performances énergétiques. Toutefois, pour que ces enseignements puissent être objectivés, les résultats devront être appréciés au regard d'une situation de référence et au moyen d'indicateurs définis en amont.

La portée de cette dimension expérimentale demeure donc, à ce stade, conditionnée à la mise en place d'un dispositif de suivi permettant d'en mesurer effectivement les résultats.

- **Les autres intérêts publics et la portée globale de l'intervention**

La présence future d'AXIMO comme copropriétaire institutionnel constitue un **impact potentiellement positif**. Elle est de nature à renforcer la capacité de gestion de la copropriété et la participation aux décisions collectives.

Cet avantage doit néanmoins être relativisé. Le maintien de la copropriété implique que la pérennité du redressement dépendra également des copropriétaires privés restant en place, de l'évolution des charges, de la réalisation des travaux et du

traitement des situations qui demeurent hors périmètre.

Je considère ainsi que l'opération ne peut être appréciée uniquement au regard des résultats immédiats attendus de la maîtrise foncière. Sa pertinence repose également sur la capacité des différents dispositifs engagés à produire, dans la durée, une amélioration effective de la situation de la copropriété. La maîtrise des lots n°13 et n°19 pourra contribuer à lever certains blocages identifiés, mais elle ne saurait, à elle seule, garantir le redressement durable de l'immeuble. Celui-ci restera notamment dépendant de l'achèvement des travaux, du traitement des situations demeurant hors périmètre, de la maîtrise des charges et du fonctionnement futur de la copropriété.

L'impact attendu sur la stabilité de la copropriété est donc positif, mais conditionné à la poursuite et à la réussite du processus global de redressement. Cette dimension de pérennité devra être prise en considération dans le suivi de l'opération et dans l'appréciation de ses résultats.

- **Les impacts temporaires liés aux travaux**

Les impacts temporaires constituent un **inconvenient réel**, notamment pour les occupants susceptibles de demeurer dans l'immeuble pendant une partie du chantier.

Les principales nuisances susceptibles d'être générées ont été identifiées : bruit, vibrations, poussières, projections, gêne des circulations et éventuelles interruptions de réseaux.

Le CCCT fournit un cadre permettant d'imposer au futur maître d'ouvrage, AXIMO, des obligations relatives à la sécurité des occupants, à la protection des riverains et à la limitation des nuisances. L'expérience d'AXIMO en matière d'opérations réalisées en copropriété occupée constitue également un élément favorable.

Toutefois, les modalités concrètes de réalisation du chantier ne sont pas encore définies. Le phasage, les cheminements maintenus, la séparation entre zones occupées et zones de travaux, les protections à mettre en place et les modalités de gestion des éventuelles interruptions de réseaux devront être précisés au stade des études et de la préparation du chantier.

Le fait que certains logements puissent demeurer occupés pendant une partie des travaux constitue une contrainte particulière. La coexistence entre occupants et chantier devra donc faire l'objet d'une organisation rigoureuse.

La coordination prévue entre les travaux des parties communes et les travaux de regroupement constitue un élément positif : les travaux des parties communes doivent a priori être achevés avant le démarrage des travaux de regroupement par AXIMO. Cette organisation devrait limiter les interférences entre les deux phases, sous réserve du respect du calendrier effectif des travaux.

Je considère ainsi que les impacts temporaires présentent un caractère négatif réel, mais qu'ils apparaissent maîtrisables et encadrables au moyen des dispositifs réglementaires et contractuels prévus. Ils constituent un inconvenient de l'opération, mais ne sont pas, à eux seuls, de nature à remettre en cause son intérêt public.

Ainsi, compte tenu de ce qui précède, j'estime que les avantages attendus de l'intervention sur les lots n°13 et n°19 apparaissent supérieurs aux inconvenients qu'elle génère, lesquels présentent, selon leur nature, un caractère soit limité, soit maîtrisable, soit conditionné à la poursuite des dispositifs de redressement et à la réalisation effective des travaux. Ces avantages penchent en faveur de l'utilité publique de la réalisation du projet de résorption de l'habitat insalubre et de création de logements

sociaux au 15 rue Desargues.

Cette appréciation favorable ne peut toutefois être étendue à l'acquisition du lot n°29. Au regard de sa situation propre, de l'absence de difficulté d'insalubrité, d'habitabilité, de gestion ou de financement, du caractère non indispensable de son acquisition à la réalisation du projet, de l'existence d'une solution alternative techniquement envisageable et du gain essentiellement qualitatif attendu, l'atteinte portée au droit de propriété apparaît disproportionnée au regard des bénéfices collectifs attendus. Pour ce lot, les inconvénients l'emportent sur les avantages et l'acquisition ne présente pas, à mes yeux, le caractère d'utilité publique nécessaire pour justifier le recours à l'expropriation.

Je considère en conséquence que les différents éléments examinés penchent en faveur de l'utilité publique de l'opération, à la condition que le périmètre d'appropriation publique soit limité aux lots n°13 et n°19 et n'inclue pas le lot n°29.

Cette appréciation constitue le fondement de l'avis que je formule ci-après.

Synthèse conclusive

Au terme de l'examen du dossier, des observations du public, des réponses apportées par la maîtrise d'ouvrage et des compléments successivement fournis au cours de l'enquête, je considère que le projet soumis à enquête répond à une problématique réelle de dégradation et de fragilisation de la copropriété du 15 rue Desargues, engagée depuis plusieurs années dans un processus de redressement.

Les difficultés de cette copropriété ne relèvent toutefois pas d'une cause unique et ne peuvent être résolues par la seule maîtrise foncière. L'OAHF constitue depuis plusieurs années le cadre principal de l'accompagnement de la copropriété, tandis que les travaux portant sur les parties communes constituent un autre volet essentiel du processus de réhabilitation. La présente opération vient compléter ces dispositifs par une intervention foncière ciblée sur certaines situations que la maîtrise d'ouvrage estime ne pouvoir traiter efficacement par les seuls mécanismes incitatifs.

Je considère que cette combinaison des outils apparaît pertinente dans son principe. L'expropriation n'est pas utilisée comme une réponse générale aux situations d'insalubrité ou de fragilité de l'immeuble, mais comme un outil destiné à traiter certaines situations foncières, financières ou juridiques particulières et à permettre la maîtrise des biens nécessaires à la réalisation du programme de restructuration et de création de logements sociaux.

Le caractère ciblé de cette intervention est également susceptible de permettre un retour d'expérience sur l'intérêt d'une maîtrise foncière limitée, complémentaire des dispositifs incitatifs, dans le traitement de copropriétés confrontées à des situations différenciées. Cette dimension peut présenter un intérêt pour l'action publique, à condition que les effets de l'intervention soient effectivement évalués dans le temps. Elle ne saurait toutefois constituer, à elle seule, une justification de l'appropriation publique des biens concernés.

L'examen des lots concernés conduit toutefois à distinguer leur situation et la contribution respective de leur acquisition aux objectifs poursuivis.

Pour les lots n°13 et n°19, les éléments recueillis au cours de l'enquête permettent d'établir un lien suffisamment direct entre les difficultés affectant ces biens et les difficultés de fonctionnement et de redressement de la copropriété. Les impayés importants, les difficultés liées au traitement des créances et, pour le lot n°19, l'impossibilité de régulariser une cession amiable pourtant acceptée sur le principe, caractérisent des situations de blocage que la seule voie amiable n'a pas permis de résoudre. La maîtrise foncière de ces deux lots apparaît ainsi de nature à contribuer au déblocage de situations financières ou juridiques susceptibles de faire obstacle à la poursuite du redressement.

Cette appréciation ne signifie toutefois pas que leur acquisition suffira à assurer le redressement durable de la copropriété. L'expropriation ne garantit notamment pas l'apurement intégral du passif lorsque le montant des créances excède la valeur des biens et ne se substitue ni aux travaux restant à

réaliser ni aux mesures nécessaires au redressement général de la copropriété. Son intérêt réside principalement dans sa capacité à lever certains blocages fonciers et financiers et à permettre la poursuite du programme dans des conditions qui apparaissent difficilement atteignables par la seule voie amiable.

Le lot n°29 présente en revanche une situation sensiblement différente. Son logement ne présente pas, au regard des éléments recueillis, de difficulté propre d'insalubrité, d'habitabilité, de gestion ou de financement justifiant sa maîtrise foncière par voie d'expropriation. Son acquisition permettrait d'améliorer la configuration du programme de restructuration et de créer un logement plus grand, traversant et fonctionnel, tout en supprimant une petite unité de 11 m². Ce gain qualitatif est réel, mais il ne constitue pas, à lui seul, un élément permettant d'établir la nécessité de cette acquisition.

En l'absence d'acquisition du lot n°29, le regroupement des lots n°27 et n°28 demeure possible et les travaux sur les parties communes nécessaires à ce regroupement ne sont pas affectés par cette exclusion. Le projet peut donc être poursuivi selon une configuration différente, avec la création d'un logement d'environ 24 m². Cette solution apparaît certes moins favorable sur le plan architectural et fonctionnel, mais son impossibilité technique ou réglementaire n'est pas démontrée. L'acquisition du lot n°29 relève ainsi davantage de l'optimisation du projet que du traitement d'une situation faisant obstacle à sa réalisation.

Cette distinction est déterminante au regard de l'atteinte portée au droit de propriété. La propriétaire du lot n°29 a clairement manifesté son opposition à la cession et a fait valoir l'importance personnelle et patrimoniale que ce bien représente pour elle. Dans ces conditions, je considère que le bénéfice collectif attendu de son acquisition ne présente pas une importance suffisante au regard de l'atteinte portée à son droit de propriété et de l'existence d'une solution alternative permettant la réalisation du projet dans une configuration différente.

Sur la pérennité de la stratégie d'intervention

Je relève que la présente opération repose sur une intervention foncière ciblée et partielle, destinée à compléter les actions engagées depuis plusieurs années dans le cadre de l'OAHD et du redressement de la copropriété. Cette approche peut présenter un intérêt en permettant de concentrer l'intervention publique sur les situations identifiées comme les plus difficiles à traiter par les seuls dispositifs incitatifs.

Toutefois, l'examen du dossier et des réponses apportées au cours de l'enquête ne permet pas de disposer d'une assurance équivalente quant à la pérennité des effets de cette intervention.

Les difficultés de la copropriété ne sont en effet pas limitées aux seuls lots faisant l'objet de la présente procédure. Plusieurs situations demeurent hors du périmètre d'appropriation publique, notamment des logements encore concernés par des arrêtés d'insalubrité privés. Leur traitement repose sur l'action future de leurs propriétaires et sur la poursuite de l'accompagnement engagé dans le cadre de l'OAHD. De même, le fonctionnement futur de la copropriété restera dépendant de la réalisation des travaux restant à effectuer, de l'évolution des charges et des impayés et de la capacité des copropriétaires à assurer durablement leurs obligations.

L'arrivée d'AXIMO comme copropriétaire institutionnel constitue un élément favorable à la stabilisation future de la copropriété, mais ne saurait constituer, à elle seule, une garantie de redressement durable. Le caractère partiel de l'intervention conduit ainsi à s'interroger sur sa capacité à produire, dans la durée, un effet suffisamment important sur une copropriété dont les difficultés dépassent le périmètre des lots acquis.

Cette interrogation ne remet pas, à elle seule, en cause l'utilité de l'intervention projetée. Elle constitue néanmoins une limite à prendre en compte dans l'appréciation de son bilan. Le dossier permet d'établir que l'intervention foncière envisagée peut contribuer au processus de redressement et lever certains blocages identifiés ; il permet moins nettement d'établir, à ce stade, que cette intervention suffira à assurer durablement la stabilisation de la copropriété ou qu'aucune nouvelle intervention publique ne pourrait être nécessaire à moyen terme.

Cette incertitude me conduit à considérer que les effets de l'opération devront être appréciés dans la durée et non au seul regard de la réalisation des acquisitions et des logements projetés. Elle justifie notamment qu'un suivi de la situation de la copropriété et des résultats de l'intervention soit assuré après la réalisation du projet.

Sur la portée expérimentale de l'opération

Le caractère ciblé de l'intervention est susceptible de permettre un retour d'expérience sur la pertinence d'une maîtrise foncière limitée venant compléter les dispositifs incitatifs et permettant de concentrer l'intervention publique sur certaines situations identifiées comme les plus difficiles à traiter par la seule voie amiable.

Cette dimension peut présenter un intérêt pour l'action publique, notamment si elle permet de déterminer dans quelles conditions une intervention foncière ponctuelle et ciblée peut contribuer au redressement d'une copropriété sans nécessiter une maîtrise foncière plus large. Elle doit toutefois être appréciée avec prudence et ne saurait, à elle seule, justifier l'appropriation publique des biens concernés.

Pour qu'elle puisse constituer un véritable retour d'expérience, son évaluation ne saurait porter uniquement sur la qualité des logements créés ou sur les performances techniques obtenues. Elle devra également permettre d'apprécier si l'intervention ciblée a effectivement contribué, dans le temps, à la stabilisation de la copropriété et à la résorption des difficultés ayant justifié la maîtrise foncière.

Les éléments du dossier ne définissent pas encore avec suffisamment de précision le protocole de suivi, les indicateurs retenus, la situation de référence, les échéances d'évaluation et les modalités de restitution des résultats. Cette absence de formalisation ne remet pas en cause, à elle seule, l'utilité publique de l'opération, mais limite la portée qui peut être donnée, au stade de l'enquête, à sa dimension expérimentale. Elle justifie qu'un dispositif formalisé d'évaluation soit mis en place.

Les impacts temporaires liés aux travaux constituent enfin des contraintes réelles pour les occupants et la copropriété. Les principes de prévention, de sécurité et de limitation des nuisances sont identifiés et le CCCT prévoit un cadre contractuel permettant d'imposer les obligations nécessaires au futur maître d'ouvrage. Le phasage détaillé, les conditions précises de coexistence entre chantier et occupation de l'immeuble ainsi que les mesures concrètes de protection restent toutefois à définir au stade ultérieur des études et de la préparation du chantier. Ces impacts apparaissent néanmoins susceptibles d'être maîtrisés dans le cadre des dispositions prévues.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, je considère que le projet présente un caractère d'intérêt public et que le recours à une intervention foncière ciblée est, dans son principe, pertinent au regard des enjeux identifiés.

Pour les lots n°13 et n°19, les avantages attendus de l'intervention, notamment en matière de levée de blocages fonciers et financiers, de traitement de situations contribuant aux difficultés de la copropriété, de restructuration de logements et de création de logements sociaux, apparaissent supérieurs aux inconvénients identifiés. Ces avantages demeurent toutefois partiellement conditionnés à la poursuite des actions de redressement, à l'achèvement des travaux engagés et à la réalisation effective des objectifs du programme. La maîtrise foncière de ces deux lots ne saurait, à elle seule, garantir l'apurement de leur passif ni le redressement durable de la copropriété, mais elle apparaît de nature à lever des blocages qui ne peuvent être résolus dans les mêmes conditions par la voie amiable.

En revanche, cette appréciation ne peut être étendue au lot n°29. Son acquisition ne présente pas, au regard des éléments recueillis, le caractère nécessaire à la réalisation du projet. Le regroupement des lots n°27 et n°28 et les travaux de parties communes nécessaires à sa réalisation peuvent en effet être poursuivis sans acquisition du lot n°29. Compte tenu de l'absence de difficulté propre affectant ce lot, de l'existence d'une solution alternative permettant la création d'un logement sans son acquisition, du caractère principalement qualitatif du bénéfice attendu et de l'opposition exprimée par sa propriétaire, l'atteinte portée au droit de propriété apparaît disproportionnée au regard de l'utilité supplémentaire procurée au projet.

Je considère ainsi que mon appréciation favorable porte sur le principe et les objectifs de l'opération de résorption de l'habitat insalubre et de création de logements sociaux au 15 rue Desargues, sous réserve que le périmètre d'appropriation publique soit limité aux lots n°13 et n°19 et n'inclue pas le lot n°29.

Cette appréciation constitue le fondement de l'avis formulé ci-après.

Je formule les **3 recommandations suivantes, précédant mon avis** :

Les recommandations correspondent à des préconisations que je souhaite être prises en considération par la SOREQA.

RECOMMANDATION 1 : Formaliser le suivi et l'évaluation de la dimension expérimentale de l'opération

Je recommande à la SOREQA de mettre en place un dispositif formalisé de suivi et d'évaluation de l'opération, permettant d'apprécier, après réalisation des travaux et mise en service des logements, les résultats effectivement obtenus au regard des objectifs annoncés.

Ce suivi pourrait notamment porter sur la qualité d'usage et le confort des logements, les conditions de ventilation et d'éclairage, le confort thermique, les consommations énergétiques, ainsi que, le cas échéant, le confort acoustique et les éventuelles difficultés d'usage signalées par les occupants.

Il serait utile que cette évaluation s'appuie sur un état initial ou situation de référence documentée, sur des indicateurs définis en amont et sur plusieurs échéances de suivi, afin de permettre une appréciation des résultats non seulement à la mise en service, mais également dans la durée.

La restitution des enseignements tirés de cette opération permettrait ainsi de donner une portée concrète à sa dimension expérimentale et d'apprécier la pertinence de ce mode d'intervention pour d'autres copropriétés en difficulté.

RECOMMANDATION 2 : Assurer un suivi de la pérennité des effets de l'intervention

Je recommande à la SOREQA de prévoir, dans le prolongement de l'opération, un suivi à moyen terme permettant d'apprécier si l'intervention foncière ciblée a effectivement contribué à une stabilisation durable de la copropriété.

Ce suivi pourrait notamment porter sur l'évolution de la situation financière de la copropriété, des charges et des impayés, la réalisation des travaux restant à effectuer, l'état des parties de l'immeuble demeurées hors du périmètre d'intervention, ainsi que sur le devenir des logements encore concernés par des problématiques d'insalubrité.

Il serait également utile que ce suivi permette d'apprécier, à échéances définies, si les objectifs poursuivis par l'intervention ciblée sont effectivement atteints et si les difficultés ayant justifié la maîtrise foncière sont durablement résorbées.

Cette démarche permettrait notamment de tirer les enseignements de la dimension expérimentale de l'opération quant à la capacité d'une intervention foncière ponctuelle et ciblée à produire, dans la durée et sans intervention foncière complémentaire, un effet durable sur une copropriété dont les difficultés dépassent le seul périmètre des lots acquis. Et aussi d'apprécier les conditions de sa reproductibilité éventuelle dans d'autres copropriétés en difficulté.

RECOMMANDATION 3 : Assurer une information coordonnée des occupants et copropriétaires

Je recommande à la SOREQA de veiller, pendant la phase de mise en œuvre de l'opération relevant de son intervention, à assurer une information régulière et facilement accessible des copropriétaires et des occupants de l'immeuble.

Cette information gagnerait notamment à porter, au fur et à mesure de leur définition, sur le calendrier prévisionnel des différentes interventions, le phasage des travaux, les éventuelles incidences sur les conditions d'occupation de l'immeuble, les modalités de circulation dans les parties communes ainsi que les interruptions temporaires susceptibles d'affecter les réseaux ou les équipements communs.

Lors de la phase ultérieure de réalisation des travaux de restructuration par AXIMO, il serait souhaitable que cette information soit poursuivie et coordonnée avec celle mise en place par le futur maître d'ouvrage, afin d'assurer une continuité de l'information auprès des occupants et des copropriétaires.

La désignation, au moment des différentes phases de l'opération, de référents clairement identifiés et d'un interlocuteur compétent selon la nature des demandes ou difficultés rencontrées contribuerait à faciliter la coordination entre les différents intervenants et à limiter les effets des travaux sur les occupants.

Cette organisation apparaît particulièrement importante compte tenu du maintien possible de certains logements occupés pendant une partie des travaux et de la coexistence entre les interventions sur les parties communes et les travaux de restructuration des logements.

AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE ENQUETE PREALABLE A LA DUP

J'ai examiné le dossier, visité les lieux, pris connaissance des observations du public et des réponses successives apportées par la SOREQA, ainsi que des compléments fournis au cours de l'enquête. Après avoir procédé à l'analyse des différents enjeux de l'opération et notamment à son bilan des avantages et des inconvénients, j'estime que le projet de résorption de l'habitat insalubre et de création de logements sociaux au 15 rue Desargues, dans le 11^e arrondissement de Paris, présente un caractère d'intérêt public et apparaît, dans son principe, suffisamment justifié et susceptible d'être maîtrisé dans ses principaux aspects et impacts.

Compte tenu des conclusions motivées qui précèdent, et notamment de l'analyse bilancielle,

J'émet un AVIS FAVORABLE au dossier de déclaration d'utilité publique du projet de résorption de l'habitat insalubre et de création de logements sociaux au 15 rue Desargues dans le 11^e arrondissement de Paris.

Cet avis est assorti d'UNE (1) RESERVE, dont la levée conditionne le caractère favorable de mon avis :

RESERVE : exclusion du lot 29 du périmètre d'appropriation publique

Je formule une réserve unique, qui conditionne le caractère favorable de mon avis : le lot n°29 devra être exclu du périmètre des biens dont l'acquisition est envisagée par voie d'expropriation.

Cette réserve résulte de l'analyse développée dans les présentes conclusions.

Au regard des éléments recueillis au cours de l'enquête, le lot n°29 ne présente pas de difficulté propre d'insalubrité, d'habitabilité, de gestion ou de financement justifiant sa maîtrise foncière par voie d'expropriation. Son acquisition permettrait d'améliorer la configuration du projet et la qualité du logement créé, mais cet avantage qualitatif n'apparaît pas indispensable à la réalisation des objectifs poursuivis.

En effet, une solution alternative demeure envisageable par le regroupement des lots n°27 et n°28, permettant la création d'un logement d'environ 24 m². Les travaux sur les parties communes nécessaires à ce regroupement sont indépendants de l'acquisition du lot n°29 et ne sont donc pas remis en cause par son exclusion du périmètre d'appropriation publique. Si cette solution présente une configuration moins favorable, son impossibilité technique ou réglementaire n'a pas été démontrée au cours de l'enquête.

Dans ces conditions, compte tenu également de l'opposition exprimée par la propriétaire du lot n°29 à la cession de son bien, je considère que l'atteinte portée au droit de propriété par son expropriation serait disproportionnée au regard du bénéfice collectif attendu.

L'exclusion du lot n°29 du périmètre d'appropriation publique constitue en conséquence une condition de mon avis favorable à la déclaration d'utilité publique de l'opération.

Fait à Paris, le 15 septembre 2026

La commissaire enquêtrice

Marie-Claire EUSTACHE

CONCLUSIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE : ENQUETE PARCELLAIRE

Après avoir pris connaissance du dossier et du site, des observations du public et des commentaires techniques de la maîtrise d'ouvrage dans le cadre de son mémoire en réponse et des compléments subséquents, je suis en mesure d'établir mes conclusions sur le dossier d'enquête parcellaire portant sur le projet de résorption de l'habitat insalubre et de création de logements sociaux au 15 rue Desargues à Paris dans le 11^e arrondissement.

Sur la forme et le déroulement de l'enquête

- Les conditions de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur pour ce qui concerne les avis de publicité dans la presse, l'affichage dans la commune concernée et sur le site du projet et la notification par courrier recommandé avec accusé de réception aux copropriétaires concernés du dépôt du dossier en mairie pour l'enquête parcellaire. Un affichage spécifique des courriers en mairie a été réalisé dans les conditions prévues par la réglementation ;
- Cet affichage a été vérifié et maintenu tout au long de l'enquête ;
- Le dossier d'enquête parcellaire mis à enquête comprenait les éléments nécessaires à la compréhension du contexte, était dans de bonnes conditions de consultation et sa composition et son contenu apparaissaient conformes aux textes en vigueur ;
- Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions d'organisation ;
- Le public a pu, pendant toute la durée de l'enquête, s'exprimer librement dans le registre déposé en mairie ou par courrier envoyé à mon attention en mairie du 11^e arrondissement ;
- Les termes de l'arrêté préfectoral ayant organisé l'enquête ont bien été respectés ;
- Je n'ai à rapporter aucun incident notable qui aurait pu perturber le bon déroulement de cette enquête ;
- Aucune observation n'a été déposée dans le registre relatif à l'enquête parcellaire, même si certains éléments des deux observations déposées dans le registre DUP concernaient en réalité l'enquête parcellaire.

Sur le fond de l'enquête

L'enquête parcellaire avait pour objet de permettre l'identification précise des biens et des propriétaires ou titulaires de droits concernés par le projet, de vérifier leur situation au regard notamment de leur occupation et de recueillir, le cas échéant, les observations permettant de préciser les conditions de la dépossession et de l'indemnisation.

Aucune observation n'a été déposée directement sur le registre de l'enquête parcellaire. Toutefois, la seconde observation formulée par la propriétaire du lot n°29 dans le cadre de l'enquête préalable à la DUP comportait plusieurs éléments relevant de l'enquête parcellaire, notamment concernant l'occupation de son logement, sa situation personnelle au regard du bien ainsi que ses interrogations relatives aux conséquences financières et fiscales d'une éventuelle expropriation. Ces éléments ont

donc été examinés dans le cadre de la présente enquête.

➤ S'agissant de l'identification des biens et des propriétaires concernés

Les éléments du dossier et les réponses apportées par la SOREQA permettent d'identifier les trois lots restant à acquérir et de distinguer les situations respectives de leurs propriétaires.

Le lot n°19 fait l'objet d'une situation particulière. Un accord de principe sur une cession amiable a pu être obtenu avec les représentants de la succession. Toutefois, la régularisation de cette cession demeure empêchée par l'importance des créances et inscriptions susceptibles de grever le bien et par la nécessité de déterminer les droits respectifs des différents créanciers. La procédure d'expropriation est ainsi susceptible, dans ce cas, de permettre de dépasser une difficulté qui ne résulte pas d'un refus de principe de céder le bien, mais de sa situation juridique et financière.

Le lot n°13 présente une situation différente. Les démarches amiables entreprises par la SOREQA sont demeurées sans réponse. La situation de ce lot est en outre marquée par des impayés importants de charges de copropriété ayant donné lieu à une procédure judiciaire engagée par le syndicat des copropriétaires.

Enfin, la propriétaire du lot n°29 a été effectivement informée du projet, plusieurs échanges ont eu lieu et une visite du logement a notamment été organisée dans le cadre de son évaluation. Elle a toutefois clairement indiqué pendant l'enquête ne pas souhaiter céder son bien. La procédure parcellaire permet ainsi de constater que, contrairement au lot n°19, la difficulté ne tient pas ici à l'existence de créanciers ou à un obstacle juridique à la cession, mais à l'absence d'accord de la propriétaire.

Ces situations différentes doivent être relevées. Elles montrent que les conditions dans lesquelles la maîtrise foncière n'a pu être obtenue à l'amiable ne sont pas identiques pour les trois lots : accord de principe non régularisable en l'état pour le lot n°19, absence de réponse aux sollicitations pour le lot n°13 et refus de céder pour le lot n°29.

➤ Sur les diligences accomplies pour informer les propriétaires

Je relève que des démarches ont été entreprises par la SOREQA afin de rechercher une acquisition amiable et d'informer les propriétaires concernés avant et pendant la procédure.

Pour les lots n°19 et n°29, des échanges directs ont pu être établis avec les personnes concernées. La propriétaire du lot n°29 a notamment pu faire connaître sa position et obtenir des réponses à plusieurs de ses interrogations.

La situation du lot n°13 est différente. Plusieurs courriers ont été adressés au propriétaire à l'adresse dont disposait la SOREQA, mais le courrier recommandé a été retourné sans avoir été retiré. La SOREQA indique que des démarches complémentaires ont alors été mises en œuvre dans le cadre de la procédure, notamment par notification par commissaire de justice, en complément des mesures réglementaires d'information.

Je constate ainsi que les diligences nécessaires à la recherche et à l'information des propriétaires ont été engagées, même si leur effectivité a été différente selon les situations individuelles.

Je relève également que seule la propriétaire du lot n°29, à ma connaissance, a répondu au questionnaire adressé dans le cadre des notifications d'ouverture des enquêtes. Les informations disponibles concernant ce lot sont donc nécessairement plus précises que celles relatives aux deux autres biens.

➤ Sur la situation d'occupation des biens

La SOREQA indique que les trois lots concernés sont actuellement considérés comme

vacants.

Cette qualification appelle toutefois une précision concernant le lot n°29. La propriétaire a indiqué que son logement, bien que non loué, pouvait être utilisé ponctuellement et gratuitement par des membres de sa famille. En l'absence de bail ou de droit locatif identifié et compte tenu du caractère ponctuel et gratuit de cette utilisation, cette situation apparaît compatible avec la qualification de logement vacant retenue dans le cadre de la procédure.

Je relève néanmoins que cette appréciation repose pour partie sur les informations déclaratives actuellement disponibles. La vérification de la situation effective au moment de la prise de possession constitue donc une précaution nécessaire.

En l'état des éléments portés à sa connaissance, aucune situation de locataire ou d'occupant disposant d'un droit particulier sur les trois lots n'est identifiée.

➤ Sur les conditions d'indemnisation et les droits des propriétaires

Je relève que l'évaluation des biens relève des services compétents de l'État et qu'elle est réalisée selon la méthode par comparaison, en tenant compte des caractéristiques propres des biens, de l'état général de l'immeuble, du contexte immobilier et, lorsqu'ils peuvent être identifiés, des travaux réalisés ou financés par les propriétaires.

Cette précision répond notamment aux interrogations formulées par la propriétaire du lot n°29 concernant la prise en compte des investissements qu'elle a pu réaliser dans son logement et dans la copropriété.

L'indemnité principale est susceptible d'être complétée par les indemnités accessoires prévues par les textes, notamment l'indemnité de remploi destinée à prendre en compte certains frais liés à l'acquisition d'un bien de remplacement.

À ce stade, je ne dispose toutefois pas d'éléments lui permettant de se prononcer sur le montant définitif des indemnités. Celui-ci dépendra des évaluations réalisées et, en l'absence d'accord amiable, pourra être fixé dans le cadre de la procédure judiciaire prévue par le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Je relève également que la SOREQA a distingué les offres amiables actuellement formulées de l'indemnisation susceptible d'être fixée dans le cadre de la procédure d'expropriation. Cette distinction est importante, en particulier pour le lot n°29, dont la propriétaire n'a pas accepté la cession amiable.

L'enquête parcellaire permet ainsi de constater que les propriétaires concernés disposent, dans la poursuite éventuelle de la procédure, des garanties prévues par le Code de l'expropriation, tant au regard de la fixation de l'indemnité que de la possibilité de faire valoir leurs droits devant le juge compétent.

➤ Sur les conséquences fiscales de l'expropriation

Les réponses apportées par la SOREQA permettent également de préciser le cadre général des conséquences fiscales susceptibles de résulter d'une expropriation.

Un régime d'exonération de la plus-value immobilière peut, sous certaines conditions, s'appliquer aux biens faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique en vue d'une expropriation, notamment sous réserve du respect des conditions de remploi prévues par les dispositions fiscales applicables.

Je relève toutefois que le bénéfice de ce régime n'est pas automatique du seul fait de l'expropriation et qu'il dépend notamment de la situation personnelle de chaque propriétaire et du respect des conditions prévues par la législation fiscale.

Les informations apportées dans le cadre de l'enquête demeurent générales. Elles ne

permettent notamment pas de déterminer les conséquences fiscales individuelles applicables à chacun des propriétaires ni, en particulier, de tirer une conclusion précise sur le traitement des éventuels prélèvements sociaux.

La SOREQA indique que les propriétaires pourront être accompagnés par un notaire ou leur propre conseil. La commissaire enquêtrice considère que cette intervention constitue le cadre approprié pour apprécier les conséquences fiscales propres à chaque situation, notamment au moment de la fixation et du versement des indemnités.

Elle relève en conséquence que les propriétaires disposent d'une information générale sur les principaux mécanismes fiscaux susceptibles de s'appliquer, mais qu'une information fiscale individualisée relève nécessairement d'un examen de leur situation personnelle par un professionnel compétent.

➤ Sur la situation financière des lots n°13 et n°19 et son articulation avec la procédure

La situation financière des lots n°13 et n°19 mérite une attention particulière compte tenu de son incidence sur les conditions de leur cession amiable.

Pour le lot n°19, la dette envers le syndicat des copropriétaires était estimée à environ 150 000 € au 6 mars 2026. La SOREQA indique toutefois ne pas encore disposer d'un état exhaustif des autres créances et inscriptions susceptibles de grever le bien. Cette situation explique notamment pourquoi l'accord de principe obtenu avec les représentants de la succession n'a pas pu être régularisé dans le cadre amiable.

Pour le lot n°13, une procédure judiciaire a été engagée par le syndicat des copropriétaires en raison d'impayés de charges. La créance était évaluée à environ 23 000 € au 23 janvier 2025, montant susceptible d'avoir évolué depuis lors.

La SOREQA évalue ainsi à environ 173 000 € les dettes de copropriété attachées aux deux lots, tout en précisant que ce montant ne correspond pas nécessairement à l'ensemble des créances, sûretés ou inscriptions susceptibles de grever les biens.

Je relève à cet égard l'intérêt de l'état hypothécaire actualisé sollicité auprès du notaire, qui permettra de disposer d'une connaissance plus complète de la situation juridique et financière des biens. À la date de clôture de l'enquête, ce document n'avait toutefois pas encore été communiqué.

Les modalités annoncées de traitement des créances dans le cadre de la procédure d'expropriation apparaissent de nature à permettre de dépasser les difficultés rencontrées dans le cadre des ventes amiables. La consignation des indemnités et la possibilité pour les créanciers de faire valoir leurs droits selon les règles applicables à la répartition des sommes consignées permettent notamment de dissocier la maîtrise foncière du règlement préalable de l'ensemble des créances.

Je relève cependant que l'expropriation ne garantit pas nécessairement l'apurement intégral du passif lorsque le montant des créances excède la valeur du bien. Son intérêt, au regard de ces situations, réside principalement dans la possibilité de débloquer la maîtrise foncière, de permettre le traitement des droits des créanciers dans le cadre légal applicable et, notamment pour le lot n°13, de mettre fin à l'accumulation de nouvelles charges attachées au bien une fois celui-ci maîtrisé par la puissance publique.

Synthèse conclusive

Au terme de l'examen du dossier et des éléments recueillis au cours de l'enquête, je constate que les trois biens examinés et leurs propriétaires sont identifiés et que leurs situations respectives ont pu être suffisamment précisées.

Je relève que les conditions dans lesquelles les acquisitions amiables n'ont pu être réalisées sont différentes selon les lots : situation financière et successorale complexe pour le lot n°19, absence de réponse aux sollicitations pour le lot n°13 et refus explicite de céder pour le lot n°29.

Les démarches d'information et de recherche d'accord amiable apparaissent avoir été engagées à l'égard des propriétaires concernés. Pour le lot n°13, l'absence de réponse du propriétaire n'a pas empêché la mise en œuvre des formalités d'information prévues dans le cadre de la procédure.

La situation d'occupation des trois lots est actuellement regardée comme une situation de vacance, sans qu'aucun droit locatif ou droit particulier d'occupation n'ait été identifié à ce stade. Cette situation devra néanmoins être vérifiée lors de la prise de possession effective.

En matière d'indemnisation, les propriétaires bénéficient du cadre prévu par le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, tant pour l'évaluation et la fixation des indemnités que pour la possibilité de faire valoir leurs droits. Les conséquences fiscales ont fait l'objet d'informations générales, qui devront, le moment venu, être complétées par un examen individualisé de la situation de chaque propriétaire.

Enfin, les situations financières particulières des lots n°13 et n°19 sont suffisamment caractérisées pour expliquer les difficultés rencontrées dans la voie amiable, même si l'état exhaustif des créances et inscriptions affectant ces biens devra être précisé dans la poursuite de la procédure.

Ainsi, l'enquête parcellaire a permis de vérifier et de préciser les éléments nécessaires à l'identification des biens et des propriétaires concernés, leur situation d'occupation ainsi que les principales conditions dans lesquelles pourrait intervenir leur dépossession et leur indemnisation.

Elle ne fait pas apparaître, à ce stade, d'obstacle d'ordre parcellaire ou procédural faisant obstacle à la poursuite de la procédure d'expropriation pour les lots n°13 et n°19, sous réserve de la poursuite des vérifications nécessaires relatives à la situation effective d'occupation des biens et à l'état des droits, créances et inscriptions qui les affectent.

**AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE
ENQUETE PARCELLAIRE**

J'ai examiné le dossier, visité les lieux et échangé avec la SOREQA, pris connaissance et examiné les observations du public ainsi que les réponses apportées dans le cadre de l'enquête.

J'ai ainsi pu constater que les biens concernés par le projet d'expropriation sont identifiés, qu'ils figurent sur le plan parcellaire soumis à l'enquête, que les informations relatives à l'état parcellaire sont disponibles et que les propriétaires concernés ont été régulièrement informés de la procédure.

J'ai également vérifié la concordance entre les biens identifiés dans l'état parcellaire, le plan parcellaire et l'objet de l'opération soumis à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Au regard des éléments examinés dans les présentes conclusions, je considère que l'identification des biens et des propriétaires concernés est suffisamment établie et que les conditions d'occupation et les principales situations juridiques et financières affectant les biens ont pu être précisées.

Conformément à l'article R. 131-9 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, il m'appartient également de donner mon avis sur l'emprise des ouvrages projetés.

Sur ce point, et en cohérence avec l'analyse développée dans mes conclusions motivées relatives à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, je considère que l'emprise de l'opération pouvant donner lieu à expropriation doit être limitée aux lots n°13 et n°19.

Le lot n°29, dont l'acquisition ne m'est pas apparue nécessaire à la réalisation du projet et dont l'expropriation a été considérée comme disproportionnée au regard du bénéfice collectif attendu, ne doit en conséquence pas être compris dans l'emprise foncière donnant lieu à expropriation. Cette exclusion ne remet pas en cause le regroupement des lots n°27 et n°28 ni les travaux de parties communes nécessaires à sa réalisation, lesquels ne sont pas conditionnés à l'acquisition du lot n°29.

J'émet en conséquence un AVIS FAVORABLE sur l'emprise des ouvrages projetés, sous la forme d'une emprise limitée aux lots n°13 et n°19, à l'exclusion du lot n°29.

Cet avis est formulé en cohérence avec mon avis sur l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, dans lequel je considère que l'utilité publique de l'opération peut être retenue sous réserve de l'exclusion du lot n°29 du périmètre d'appropriation publique.

Fait à Paris, le 15 septembre 2026

La commissaire enquêtrice

Marie-Claire EUSTACHE

