

Réalisation de l'opération « Rivay-Paul vaillant Couturier ». Commune
de Levallois Perret - Enquête publique unique (DUP et parcellaire)
du 24 Juin au 12 Juillet 2019



RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

DUP ET PARCELLAIRE

ET CONCLUSIONS MOTIVEES

Enquête Arrêté préfectoral DCPAT/BEICEP n°2019-111

**Réalisation de l'opération « Rivay Paul Vaillant Couturier »
de l'Office Public de l'Habitat Levallois Habitat**

- 1. Procédure préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux et acquisitions nécessaires au projet**
- 2. Procédure préalable à la déclaration de cessibilité des propriétés nécessaires au projet**

Paul GALAN
Commissaire enquêteur

Réalisation de l'opération « Rivay-Paul vaillant Couturier ». Commune
de Levallois Perret - Enquête publique unique (DUP et parcellaire)
du 24 Juin au 12 Juillet 2019

SOMMAIRE

RAPPORT D' ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

I) Contexte et généralités

- | | |
|---|------|
| 1) Objet de l'enquête publique unique | p. 4 |
| 2) Nature et caractéristiques principales du projet | p. 7 |
| 3) Cadre juridique de l'enquête publique | p.14 |
| 4) Composition des dossiers | p.15 |
| 5) Autres documents transmis au commissaire enquêteur | p.16 |

II) Organisation et déroulement de l'enquête publique

- | | |
|--|------|
| 1) Désignation du commissaire enquêteur | p.16 |
| 2) Modalités d'organisation de l'enquête | p.16 |
| 3) Information du public | p.17 |
| 4) Climat de l'enquête publique | p.18 |
| 5) Dénombrement des observations | p.19 |
| 6) Formalités de fin d'enquête | p.19 |

III) Analyse des observations formulées concernant la DUP et l'enquête parcellaire

- | | |
|--|------|
| 1) Observations formulées par le public et les propriétaires | p.19 |
| 2) Observations formulées par le commissaire enquêteur | p.25 |
| 3) Mémoire en réponse de l'OPH Levallois-Habitat | p.26 |

Réalisation de l'opération « Rivay-Paul vaillant Couturier ». Commune
de Levallois Perret - Enquête publique unique (DUP et parcellaire)
du 24 Juin au 12 Juillet 2019

**CONCLUSIONS MOTIVEES RELATIVES A L'UTILITE PUBLIQUE
DES TRAVAUX ET ACQUISITIONS NECESSAIRES AU PROJET**

I) Observations personnelles et analyse du commissaire enquêteur

- 1) Observations sur l'intérêt général du projet
 - a) Justification de l'intérêt général p.33
 - b) Le projet présenté p.34
- 2) Observations sur la nécessité des expropriations envisagées p.36
- 3) Observations sur les atteintes à la propriété privée
et leur justification p.36
- 4) Observations sur le coût financier du projet p.37
- 5) Observations sur la conformité du projet avec le PLU p.39
- 6) Observations sur les atteintes à d'autres intérêts publics p.40
- 7) Observations sur les intérêts environnementaux p.40

II) Conclusion finale du commissaire enquêteur et avis p.41

**CONCLUSIONS MOTIVEES RELATIVES A LA DECLARATION
DE CESSIBILITE DES PROPRIETES**

I) Observations personnelles et analyse du commissaire enquêteur

- 1) Observations des propriétaires concernés p.42
- 2) Réponse de l'OPH Levallois Habitat p.42

II) Conclusion finale du commissaire enquêteur et avis p.43

ANNEXES p.44

RAPPORT D' ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

I) Contexte et généralités

1) Objet de l'enquête publique

Le projet présenté par l'Office Public de l'habitat « Levallois Habitat » (ci après OPH Levallois Habitat) a globalement pour objet de « *développer l'offre de logements social en construisant de nouveaux immeubles* » tel que le précise le premier paragraphe de chapitre I (Notice explicative) du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'Utilité Publique (page 3).

Dans cette notice explicative (Chap. 1) le dossier d'enquête publique précise :
« *La demande de déclaration d'utilité publique porte sur trois parcelles situées sur la Commune de Levallois-Perret cadastrées section I :*

- *n°47 située 66 rue Rivay/65 ter rue Paul Vaillant Couturier,*
- *n°48 située 67 rue Paul Vaillant Couturier,*
- *n°49 située 69 rue Paul Vaillant Couturier.*

Réalisation de l'opération « Rivay-Paul vaillant Couturier ». Commune de Levallois Perret - Enquête publique unique (DUP et parcellaire) du 24 Juin au 12 Juillet 2019

| Adresse | N° Parcelle | Superficie du terrain | Hauteur actuelle des bâtiments | Surface de plancher | Affectation actuelle des bâtiments |
|--|-------------|-----------------------|--------------------------------|---------------------|------------------------------------|
| 66 rue Rivay et 65 ter rue Paul Vaillant Couturier | I n° 47 | 276 m ² | R+5 et R+2 | 896 m ² | Commerce |
| 67 rue Paul Vaillant Couturier | I n° 48 | 165 m ² | R+3 | 379 m ² | Habitation et commerce |
| 69 rue Paul Vaillant Couturier | I n° 49 | 168 m ² | R+3 | 392 m ² | Habitation et commerce |

Le descriptif du contexte de l'opération détaille (pages 3 et 4 du dossier d'enquête publique) le cadre juridique de l'opération :

« L'OPH LEVALLOIS HABITAT est devenu propriétaire le 1^{er} octobre 2018 de l'immeuble implanté sur la parcelle cadastrée I n°47 située à l'angle des rues Paul Vaillant Couturier et Rivay, exploité en tant que bar-restaurant à rez-de-chaussée et hôtel aux étages.

La parcelle I n°47 est réservée au « PLU – Modification n°1 » par un emplacement en vue de la réalisation de logements sociaux (« PLU – Modification n°1 » approuvé par le Conseil du Territoire de l'Etablissement Public Territorial Paris Ouest La Défense par délibération du 15 décembre 2016, en son article 2.2. « Servitudes en vue de la réalisation de programmes de logements assurant une mixité sociale »).

Dans le cadre de sa mission de développement de l'offre de logement social, l'OPH LEVALLOIS HABITAT, a envisagé de construire sur cette parcelle un immeuble de logements sociaux.

A cet effet, il a été donné congé le 30 mars 2018 au gérant du fonds de commerce par acte d'huissier, pour une fin de bail au 30 septembre 2018. Depuis le 1^{er} octobre 2018, le gérant de l'hôtel-restaurant s'acquitte d'une indemnité d'occupation. Depuis cette date, les parties ne se sont pas rencontrées.

Afin de maximiser la production de logements sociaux et pour optimiser son opération, l'OPH LEVALLOIS HABITAT a ensuite considéré qu'il était nécessaire d'étendre son projet sur les parcelles voisines, cadastrées I n°48 et I n°49 recevant des immeubles anciens de 3 étages chacun.

Aussi, l'OPH LEVALLOIS HABITAT serait le bénéficiaire de l'expropriation. »

La description des biens existants concernés est détaillée au chapitre I-4 du dossier d'enquête :

Réalisation de l'opération « Rivay-Paul vaillant Couturier ». Commune de Levallois Perret - Enquête publique unique (DUP et parcellaire) du 24 Juin au 12 Juillet 2019

« Les trois parcelles sont situées à l'angle des rues Paul Vaillant Couturier et Rivay à Levallois :

- Parcelle I n°47 située aux 66 rue Rivay et 65 ter rue Paul Vaillant Couturier,
- Parcelle I n°48 située au 67 rue Paul Vaillant Couturier,
- Parcelle I n°49 située au 69 rue Paul Vaillant Couturier.

Commune : Levallois-Perret

Adresses du projet :

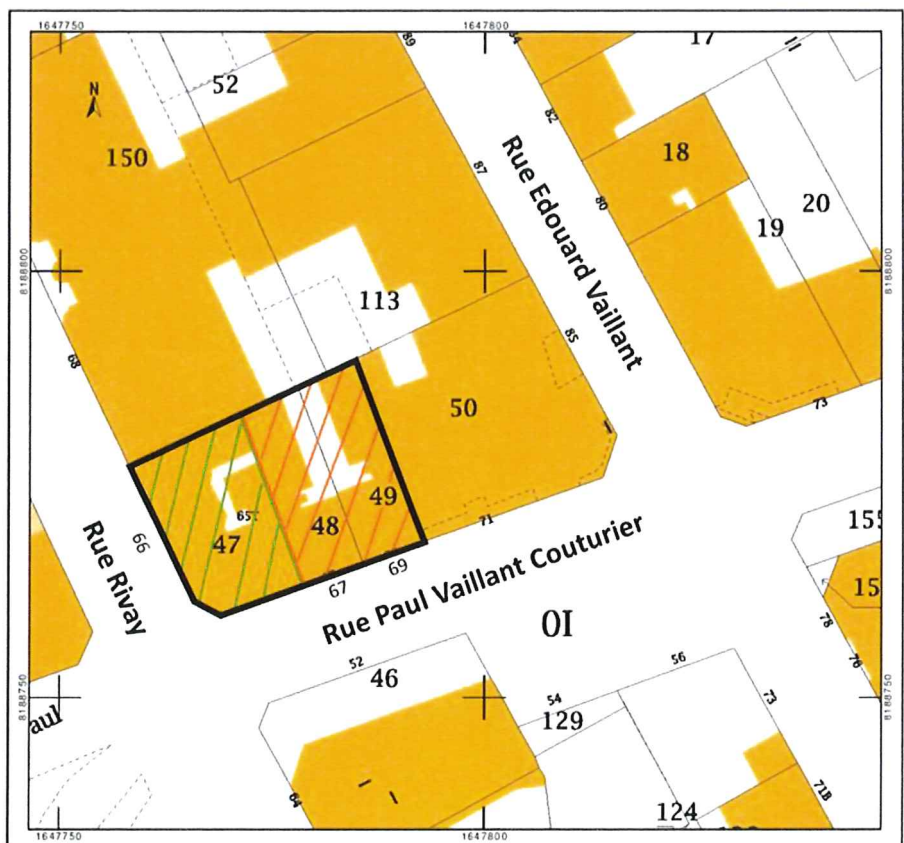
66 rue Rivay

65ter rue Paul Vaillant Couturier

67-69 rue Paul Vaillant Couturier

-  Propriété de Levallois Habitat
-  Emprise à acquérir
-  Limite de la DUP

Echelle : 1/500



Réalisation de l'opération « Rivay-Paul vaillant Couturier ». Commune de Levallois Perret - Enquête publique unique (DUP et parcellaire) du 24 Juin au 12 Juillet 2019



Cette opération résulte d'une décision de l'OPH Levallois habitat qui dans la séance de son conseil d'administration du 14 janvier 2019 précise (article 1 de la délibération) :

« Le Conseil d'Administration approuve le recours à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique et la sollicitation d'une déclaration d'utilité publique portant sur un projet de construction d'un immeuble de logements sociaux et commerce sur les parcelles à Levallois I n°47 ...I n°48...et I n°49 »

2) Nature et caractéristiques principales du projet

a) Présentation du dossier de demande de déclaration d'utilité publique

La notice explicative du dossier d'enquête publique précise la nature et les caractéristiques de ce projet, à la fois en définissant le périmètre du projet et en précisant la situation foncière exacte.

A cet effet, il faut bien distinguer la nature juridique des trois parcelles concernées par l'opération :

- La parcelle n°47 est propriété de l'OPH Levallois Habitat depuis le 1^{er} Octobre 2018 par le processus décrit en page 11 du dossier d'enquête : *« L'OPH Levallois Habitat est devenu propriétaire de l'immeuble le 1^{er} octobre 2018 dans le cadre d'une Transmission Universelle de Patrimoine reçue de la SAEM Levallois Habitat dont l'OPH était resté l'unique actionnaire. La SAEM Levallois Habitat en était propriétaire depuis le 7 janvier 2016 pour l'avoir acquis auprès de la Commune de Levallois. La Commune avait acquis ce bien en octobre 2012 en exerçant son droit de préemption.*

Réalisation de l'opération « Rivay-Paul vaillant Couturier ». Commune de Levallois Perret - Enquête publique unique (DUP et parcellaire) du 24 Juin au 12 Juillet 2019

La SAEM Levallois Habitat a délivré un congé le 30 mars 2018 au gérant du fonds de commerce par acte d'huissier pour une fin de bail au 30 septembre 2018. Depuis le 1^{er} octobre 2018, le gérant de l'hôtel restaurant s'acquitte d'une indemnité d'occupation »

- La parcelle n°48 est propriété de Mme Claudine HAUQUELIN. S'y trouve un bâtiment de trois étages comprenant 7 logements et un commerce.
- La parcelle n°49 est un bâtiment de 5 étages (logements et un commerce) divisé entre de nombreux propriétaires (cf. infra).

Le dossier d'enquête préalable à la DUP (pages 11 et suivantes) décrit précisément ces trois parcelles :



65 ter, 67 et 69 rue Paul Vaillant Couturier

« Parcelle I n°47

Située au 66 rue Rivay et 65 ter rue Paul Vaillant Couturier, sa superficie est de 276 m².

Sur la parcelle se trouve un ensemble immobilier de 1890 composé de deux bâtiments :

- *un bâtiment R+5 sur simple sous-sol situé à l'angle des rues Rivay et Paul Vaillant Couturier,*
- *un bâtiment R+2 sans sous-sol situé en fond de parcelle, contre le pignon de l'immeuble de bureaux voisin du 70 rue Rivay,*

Réalisation de l'opération « Rivay-Paul vaillant Couturier ». Commune de Levallois Perret - Enquête publique unique (DUP et parcellaire) du 24 Juin au 12 Juillet 2019

- entre les deux bâtiments un simple rez-de-chaussée qui fait la jonction entre ces derniers.

La surface totale des bâtiments est de 896 m². Ils sont exploités comme hôtel-restaurant par la SARL LAYNA anciennement dénommée Société GASTRONOMIQUE DE LEVALLOIS sous l'enseigne « La Terrasse ».

La totalité du rez-de-chaussée est exploité comme bar-restaurant.

Les étages des deux bâtiments sont occupés par 43 chambres.

.../...

La SAEM Levallois Habitat a délivré un congé le 30 mars 2018 au gérant du fonds de commerce par acte d'huissier pour une fin de bail au 30 septembre 2018. Depuis le 1^{er} octobre 2018, le gérant de l'hôtel restaurant s'acquitte d'une indemnité d'occupation.



Parcelle 47

Parcelle I n°48

Située au 67 rue Paul Vaillant Couturier, d'une superficie de 165 m², elle reçoit un immeuble de 1890 en R+3 sur simple sous-sol de caves, avec une petite cour intérieure, à usage de commerce et d'habitation.

Réalisation de l'opération « Rivay-Paul vaillant Couturier ». Commune de Levallois Perret - Enquête publique unique (DUP et parcellaire) du 24 Juin au 12 Juillet 2019

Le bâtiment comprend :

- 1 commerce à rez-de-chaussée, un salon de coiffure « West Coiff », d'une surface de 50 m²,
- 7 logements en location aux surfaces comprises entre 44 et 50 m², 1 à rez-de-chaussée sur cour et 6 aux 3 étages (2 par étage), pour une surface totale de 329 m².

La surface totale du bâtiment est de 379 m². Il appartient à un seul propriétaire privé, domicilié à Boulogne Billancourt, qui a mis les lots en location (cf. relevés de propriété D.G.F.I.P du 13/09/2018).



Parcelle 48

Parcelle I n°49

Située au 69 rue Paul Vaillant Couturier, d'une superficie de 168 m², elle reçoit un immeuble de 1900 en R+3 sur simple sous-sol de caves, avec une petite cour intérieure, à usage de commerce et d'habitation.

Le bâtiment comprend :

- 1 commerce à rez-de-chaussée, un restaurant japonais « Nara », d'une surface de 47 m²,

Réalisation de l'opération « Rivay-Paul vaillant Couturier ». Commune de Levallois Perret - Enquête publique unique (DUP et parcellaire) du 24 Juin au 12 Juillet 2019

- 7 logements aux surfaces comprises entre 44 et 55 m², 1 à rez-de-chaussée sur cour et 6 aux trois étages (2 par étage), pour une surface totale de 345 m². Les 7 logements sont soit en location soit occupés par leur propriétaire. (cf. relevés de propriété D.G.F.I.P du 13/09/2018). La surface totale du bâtiment est de 392 m². L'immeuble est détenu par 8 copropriétaires »



Parcelle 49

b) Présentation sommaire du dossier préalable à la déclaration de cessibilité

Le dossier d'enquête parcellaire détermine la liste des propriétaires concernés par l'opération selon un tableau annexé au présent rapport (annexe n°3). Notons que ce tableau, par définition, n'intègre pas le lot 47 propriété de l'OPH Levallois Habitat. Il convient donc de bien distinguer l'emprise de la DUP de celle des propriétés à acquérir

Le plan parcellaire précise bien ce distinguo :

Réalisation de l'opération « Rivay-Paul vaillant Couturier ». Commune de Levallois Perret - Enquête publique unique (DUP et parcellaire) du 24 Juin au 12 Juillet 2019

Commune : Levallois-Perret

Adresses du projet :

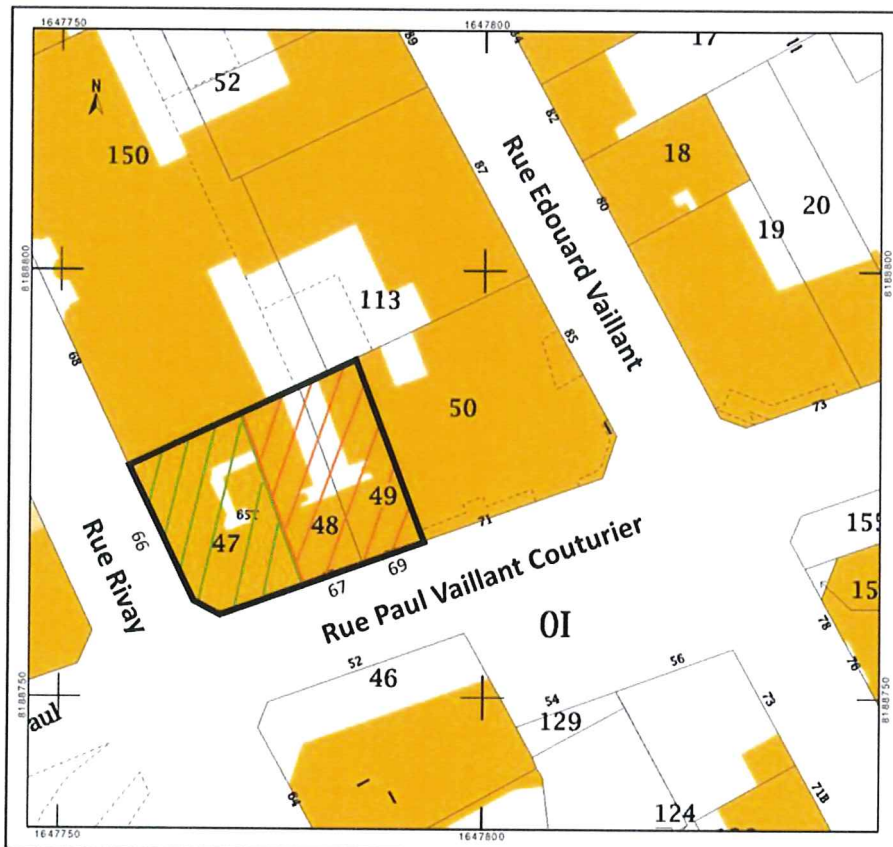
66 rue Rivay

65ter rue Paul Vaillant Couturier

67-69 rue Paul Vaillant Couturier

-  Propriété de Levallois Habitat
-  Emprise à acquérir
-  Limite de la DUP

Echelle : 1/500



c) Détails des opérations envisagées

Le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique en son chapitre 1-5 (page 16) décrit préalablement le cadre dans lequel s'insère ce projet :

« Notre projet s'inscrit pleinement dans le respect de ce style, sans toutefois renoncer à développer sa propre écriture.

Tout est fait pour que le caractère social du projet ne fasse pas l'objet d'une distinction particulière dans le tissu urbain de Levallois, au même titre que n'importe quel autre type de programme de logement.

Le style Levalloisien conjugue les règles de composition urbaines classiques issues de l'époque « haussmannienne », avec certains codes de modernité issus des années 1930. Le projet sera fidèle à cet esprit. Les principes de composition des façades en pierre de taille et d'inscription urbaine reposent sur un ordonnancement classique et un dessin particulier des ouvrages de serrurerie. De bas en haut, l'angle de rue sera traité de façon spécifique afin d'être mis en valeur. Il répondra aux autres immeubles du carrefour tout en développant sa propre originalité.

Tout en restant classique, le bâtiment s'inscrira pleinement dans son temps. Il interprètera les codes traditionnels dans le cadre d'une écriture contemporaine, donnant à l'immeuble un caractère vivant, lumineux et séduisant. »

Réalisation de l'opération « Rivay-Paul vaillant Couturier ». Commune de Levallois Perret - Enquête publique unique (DUP et parcellaire) du 24 Juin au 12 Juillet 2019

Le chapitre 4 du dossier d'enquête préalable à la DUP décrit plus précisément le projet :

« L'implantation du bâtiment est déterminée par la géométrie des trois parcelles réunies et par les contraintes du Plan Local d'Urbanisme, ainsi que par la volonté de prolonger le front urbain des immeubles voisins avec une implantation à l'alignement des rues Rivay et Paul Vaillant Couturier.

Le projet consiste en la démolition des bâtiments présents sur les trois parcelles pour la construction d'un immeuble de logements locatifs sociaux R+7 sur simple sous-sol.

Le volume du corps bâti exploitera toutes les possibilités foncières des parcelles et sa composition suivra l'implantation des bâtiments voisins et des tracés de rues. »

L'ouvrage est ainsi décrit :

« Le bâtiment R+6 avec coupole sur simple sous-sol sera composé avec la même partition que les immeubles d'habitation de la Ville situés en angle de rues : soubassement, corps du bâtiment, coupole.

Des matériaux nobles seront utilisés pour les façades, principalement de la pierre de Bourgogne avec des transitions en béton architectonique (modénatures, bandeaux, corniches, etc.).

Notre projet développe 2 900 m² de Surface De Plancher (SDP).

Les étages seront composés de logements sociaux avec une SDP prévisionnelle de 2 380 m².

*Cette SDP sera optimisée à son maximum afin d'obtenir un ratio Surface H/SDP compris entre 0,92 et 0,94, en respectant les surfaces par typologie. Avec l'application d'un ratio de 0,93, la SHAB obtenue sera de 2 208 m² permettant de réaliser **34 logements** d'une surface moyenne de 65 m² consentant d'obtenir des logements de trois pièces et plus.*

Le rez-de-chaussée sera composé d'un local commercial d'une surface de 315 m² de surface utile et des parties communes de l'immeuble d'habitation comprenant le hall, le local poubelles et le local vélos-poussettes.

Le sous-sol sera composé des caves (une par logements), des locaux techniques et de la réserve du local commercial.

La répartition des surfaces dédiées aux logements et au local commercial est indiquée par le tableau ci-dessous.

Surfaces de plancher projetées

| | |
|------------------------|--------------------------|
| - SDP Logements | : 2 380 m ² |
| - SDP Local commercial | : 520 m ² |
| - SDP Totale | : 2 900 m ² » |

L'annexe 4 du présent rapport précise le plan masse du projet

Néanmoins il apparaît qu'au stade de l'enquête publique, aucun projet précis n'a encore été établi faute de mise en place d'un concours d'architecture. C'est le sens d'un email de l'OPH

Réalisation de l'opération « Rivay-Paul vaillant Couturier ». Commune de Levallois Perret - Enquête publique unique (DUP et parcellaire) du 24 Juin au 12 Juillet 2019

Levallois habitat en date du 14 juin 2019 à une question en ce sens du Commissaire enquêteur ;
« Un concours d'architectes sera lancé à la rentrée qui permettra au Jury de Concours de l'OPH de choisir un projet. »

d) Justification de l'opération

La justification de l'opération tient entièrement dans le titre du chapitre 1, paragraphe 6 ;
« Optimiser l'offre de logement social pour répondre à une forte demande »

Ce même chapitre détaille cette justification :

« La loi du 18 janvier 2013 relative au renforcement des obligations de production de logement social a porté le taux de 20% à 25% et a également institué un objectif qualitatif de mixité sociale (plus de 30 % de PLAI et moins de 30 % de PLS).

Le 5^{ème} bilan triennal 2014-2016, établi en 2017, a relevé que le pourcentage de logements sociaux s'élevait à 19,60 % sur le territoire de la commune de Levallois et que le quota de logements sociaux n'était donc pas atteint.

En conséquence, la commune de Levallois a fait l'objet d'un constat de carence, par arrêté du Préfet des Hauts-de-Seine du 8 décembre 2017.

Le service logement de la commune doit faire face à une augmentation croissante de demandes de logements sociaux : 5520 demandes ont été recensées au 31 décembre 2017 (source RPLS et du SNE) avec une forte demande portant sur des grands logements. Seuls 503 logements ont pu être attribués en 2017, tous bailleurs sociaux confondus. Il y a donc une pénurie de logements locatifs sociaux.

L'ANCOLS, dans son rapport définitif de contrôle publié en décembre 2017, a estimé que la production de logements sociaux de l'OPH de Levallois a été quasi inexistante depuis quarante ans et insuffisante depuis 2014. L'OPH LEVALLOIS HABITAT s'inscrit donc désormais dans une démarche volontaire de construction de logements sociaux et a mis en œuvre plusieurs projets. »

3) Cadre juridique de l'enquête publique

a) Cadre législatif et réglementaire

L'enquête publique objet de ce rapport touche à différents domaines juridiques, dont notamment les textes législatifs et réglementaires suivants :

- Procédure préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux et acquisitions nécessaires au projet : code de l'urbanisme (article L 300-4), code de l'environnement et les décrets d'application correspondants (notamment R.123-1 à 25), code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,
- Procédure préalable à la déclaration de cessibilité des propriétés nécessaires au projet : code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : articles L110-1 et suivants, L 121-1 et suivants, L122-6, L132-2, et les décrets d'application R112-1, R112-4 et suivants, code civil article 545.

Réalisation de l'opération « Rivay-Paul vaillant Couturier ». Commune de Levallois Perret - Enquête publique unique (DUP et parcellaire) du 24 Juin au 12 Juillet 2019

b) Cadre communal et préfectoral

L'OPH Levallois Habitat, en tant que Etablissement Industriel et Commercial (EPIC) dispose du droit de demander au préfet l'ouverture conjointe d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et d'une enquête parcellaire. La délibération du Conseil d'administration de cet organisme en date du 14 Janvier 2019 autorise le directeur général de l'OPH Levallois habitat a solliciter cette ouverture auprès du Préfet des hauts de Seine (cf. annexe n°2).

Conformément à cette demande, le préfet des Hauts-de-Seine, par un arrêté du 6 Juin 2019 référencé DCPAT/BEICEP n°2019-111 ouvre une enquête publique conjointe, préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire, au profit de l'OPH Levallois Habitat.

Par ailleurs le projet immobilier de l'OPH Levallois habitat s'inscrit naturellement dans le Plan Local d'Urbanisme de la ville de Levallois Perret (zone UA).

c) Cadre supra communal

L'enquête publique objet du présent rapport, par ses dimensions géographiques, ne s'inscrit pas dans le cadre de documents supra communaux

Néanmoins il s'inscrit dans les objectifs du SDRIF (Schéma Directeur de la Région Ile de France) comme le précise le chapitre 4 du dossier d'enquête préalable à la DUP (page 31): « *Le projet répond...aux objectifs du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) qui visent à renforcer et à rééquilibrer l'offre locative social au sein de la région en fixant un taux de 30% de logements locatifs sociaux à l'horizon 2030.* »

d) avis de la DRIEE

Cette enquête publique unique ne relève pas des projets soumis à étude d'impact ni des procédures d'autorisation au titre de la loi sur l'Eau.

4) Composition des dossiers

Le dossier présenté à l'enquête publique comprend :

- Un dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique rappelant l'objet de l'opération et les raisons du choix du projet retenu et ses caractéristiques les plus importantes
- Un dossier d'enquête parcellaire comprenant un plan et un état parcellaire permettant de définir les terrains concernés et la liste des propriétaires concernés
- l'arrêté préfectoral du 6 Juin 2019 portant ouverture de cette enquête publique conjointe.
- La délibération Du Conseil d'administration de l'OPH Levallois Habitat en date du 14 janvier 2019 approuvant le recours à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique

Réalisation de l'opération « Rivay-Paul vaillant Couturier ». Commune de Levallois Perret - Enquête publique unique (DUP et parcellaire) du 24 Juin au 12 Juillet 2019

5) Autres documents transmis au Commissaire enquêteur

Le Commissaire enquêteur, lors de la réunion préparatoire du 11 juin avec le service de l'Urbanisme de la ville de Levallois et ceux de l'OPH Levallois Habitat, a demandé la communication de l'avis des domaines relatif au chiffrage de l'opération immobilière envisagée.

Ce document lui a été remis au cours même de cette réunion

II) Organisation et déroulement de l'enquête publique

1) Désignation du Commissaire enquêteur

Par décision du 22 Mai 2019 (décision n° E19000041/95) le président du tribunal administratif de Cergy Pontoise a désigné Monsieur Paul GALAN comme Commissaire enquêteur afin de conduire cette enquête publique.

2) Modalités d'organisation de l'enquête

a - Préparation de l'enquête

L'arrêté préfectoral n°2019-111 du 6 juin 2019 décrit l'objet de l'enquête publique et comprend les principales dispositions suivantes :

- les dates de l'enquête publique,
- les textes régissant la procédure,
- le nom du Commissaire enquêteur désigné
- le lieu (Mairie de Levallois Perret, service de l'urbanisme) où le registre et les pièces du dossier sont déposés et consultables aux heures d'ouverture au public et où le public pourra présenter ses observations ou écrire au Commissaire enquêteur,
- les lieux, dates et heures des permanences du Commissaire enquêteur,
- les modalités de consultation du rapport qui sera ultérieurement rédigé,
- les publications dans la presse et les modalités d'affichage.

b – Contacts avec les autorités

Le Commissaire enquêteur a eu des contacts réguliers avec Madame Marie DAMERY, assistante de direction à l'OPH Levallois habitat et Madame Sophie FEDONI chef du service foncier de la direction de l'urbanisme de la ville de Levallois

Une réunion d'information, avec les membres de l'OPH et du service de l'urbanisme de la Ville, s'est tenue le 11 Juin 2019 dans les locaux de l'OPH Levallois Habitat à l'attention du Commissaire enquêteur afin de lui expliquer en détail le projet.

Ce même jour, Le Commissaire enquêteur s'est rendu sur place au secteur Rivay – Paul Vaillant Couturier objet de la présente enquête, afin de comprendre l'état actuel des lieux et d'en appréhender les enjeux.

Réalisation de l'opération « Rivay-Paul vaillant Couturier ». Commune de Levallois Perret - Enquête publique unique (DUP et parcellaire) du 24 Juin au 12 Juillet 2019

Il a pu ensuite visiter le lieu et les locaux où se dérouleront les différentes permanences programmées et où le public pourra déposer ses observations aux heures d'ouverture programmées.

c – Accueil du public

Le public a normalement pu consulter le dossier d'enquête à la Direction de l'Urbanisme de la Ville.

Les permanences du Commissaire enquêteur se sont déroulées au sein même de la direction de l'Urbanisme, un fléchage permettant au public de trouver facilement le lieu de ces permanences.

d – Organisation des permanences

Les dates et heures des permanences ont été définies en accord entre la mairie, l'OPH Levallois habitat et le Commissaire enquêteur de façon à ménager des créneaux de dates et d'horaires différents, permettant au public de se déplacer :

- lundi 24 juin 2019 de 8h30 à 12h30 (ouverture de l'enquête)
- vendredi 28 juin 2019 de 14h à 18h
- jeudi 4 juillet 2019 de 8h30 à 12h30
- vendredi 12 juillet 2019 de 14h à 18h (clôture de l'enquête)

Malgré la demande du Commissaire enquêteur, il n'a pas été possible d'organiser des permanences en soirée ni le Samedi matin en raison de l'organisation administrative d'ouverture au public de la mairie de Levallois.

De même le commissaire enquêteur regrette que les observations n'aient pu être déposées par voie électronique, comme cela devient la norme dans la plupart des enquêtes publiques.

Par ailleurs le Commissaire enquêteur a souhaité que cette enquête conjointe dure trois semaines au lieu des deux semaines initialement prévues.

3) Information du public

a - Affichage de la mise à enquête publique

La commune a affiché l'arrêté et l'avis concernant l'ouverture de l'enquête publique sur les panneaux officiels d'information municipale.

Lors de ses visites, le Commissaire enquêteur a pu constater cet affichage dans la commune.

De plus, à la demande du Commissaire enquêteur, l'information relative à cette enquête unique a été affichée sur les panneaux lumineux de la Ville

b - Courriers postaux

Les différents propriétaires concernés par l'enquête parcellaire ont été informés des modalités du déroulement de l'enquête publique par un courrier recommandé avec accusé de réception envoyé le 7 Juin 2019 (cf. annexe n°5).

Réalisation de l'opération « Rivay-Paul vaillant Couturier ». Commune de Levallois Perret - Enquête publique unique (DUP et parcellaire) du 24 Juin au 12 Juillet 2019

Par ailleurs le commissaire enquêteur, dans le souci d'une information complète et transparente, a souhaité que les locataires concernés par le périmètre de l'enquête parcellaire soient directement prévenus par courrier postal individualisé de cette enquête et de ses modalités.

L'OPH Levallois Habitat par courriers en date du 13 Juin 2019 a répondu à la demande du Commissaire enquêteur et a envoyé ces courriers aux locataires concernés. (cf. annexe n°6)

c - Site Internet

L'OPH Levallois-Habitat a porté cette information sur son site Internet. Néanmoins, le Commissaire enquêteur regrette que le dossier d'enquête n'ait pu être systématiquement téléchargeable en fonction des logiciels d'accès Internet utilisés.

d - Avis dans la presse

Quatre avis ont été publiés dans les journaux selon les modalités indiquées ci-après :

- 11 Juin 2019 dans les journaux « Le Parisien » et « Les Echos »
- 25 Juin 2019 dans ces mêmes journaux

Néanmoins, il n'a pas été possible de faire mention de l'ouverture de l'enquête dans le bulletin municipal de la Ville en raison des délais d'acceptation du bon à tirer et du tirage.

e - Avis du Commissaire enquêteur sur l'information au public

Le Commissaire enquêteur, estimant les moyens d'information suffisants, n'a pas jugé nécessaire de prolonger la durée de l'enquête publique ni d'organiser de réunion publique.

Néanmoins, à la demande de plusieurs propriétaires et avec leur autorisation écrite, le Commissaire enquêteur s'est rendu sur place dans différents appartements d'immeubles inclus dans le périmètre de la Déclaration d'utilité publique le Jeudi 11 juillet 2019 à midi pour constater de visu la nature et l'importance des expropriations envisagées.

Ces visites ont été les suivantes :

- Mme Sonia GARNIER (société Green Street), propriétaire d'un appartement sis 69 rue Paul Vaillant couturier
- Mme Annick MOALLIC propriétaire d'un appartement sis 69 rue Paul Vaillant couturier

4) Climat de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée de façon satisfaisante. Bien que peu d'observations fussent déposées, que ce soit lors des permanences auprès du Commissaire enquêteur ou en dehors de celles-ci directement sur les registres ou par courrier, le Commissaire enquêteur a perçu une inquiétude certaine des propriétaires sur les conséquences juridiques et pratiques des expropriations envisagées. Cette inquiétude s'est traduite de façon explicite dans le contenu des observations déposées.

Réalisation de l'opération « Rivay-Paul vaillant Couturier ». Commune de Levallois Perret - Enquête publique unique (DUP et parcellaire) du 24 Juin au 12 Juillet 2019

5) Dénombrement des observations

Au jour de la clôture de l'enquête 14 observations ont été recensées, se dénombrant de la façon suivante ;

- 8 écrites directement sur le registre unique d'enquête
- 6 remises par courrier en mains propres soit au service de l'urbanisme de la Ville soit directement au Commissaire enquêteur

Ces observations proviennent des personnes suivantes :

- 7 par des propriétaires ou gérants de commerce directement concernés par la DUP
- 6 par du public sans lien direct avec la procédure (4 signées, 2 anonymes)
- 1 par le représentant du syndicat des copropriétaires du 69 avenue Paul vaillant Couturier

6) Formalités de fin d'enquête

Le Vendredi 12 Juillet à 18h, conformément à l'arrêté préfectoral prescrivant l'enquête, le Commissaire enquêteur a clos l'enquête, paraphé le registre, apposé sa signature et son cachet sur le registre unique. De même, conformément à l'article 9 de l'arrêté préfectoral, le Maire de Levallois a clos et signé le registre d'enquête lors d'un rendez vous en Mairie ce même jour à 18h15

Le PV de synthèse a été remis à l'OPH Levallois Habitat le 15 Juillet à 14h30 au cours d'une réunion au cours de laquelle le commissaire enquêteur a fait un bilan de l'enquête publique

III) Analyse des observations formulées par le public concernant l'enquête préalable à la DUP et à l'enquête parcellaire

1) Observations formulées par le public et les propriétaires

Observation n° 1 :

Par courrier remis en mains propres à la Direction de l'urbanisme de la ville de Levallois le 24 juin 2019 M. Arnaud BICHAREIL propriétaire d'un appartement d'un immeuble sis 69 avenue Paul vaillant Couturier a écrit l'observation suivante :

«Je suis handicapé physique mais aussi atteint par une maladie de la mémoire et donc sans travail actuellement. Le revenu de cette location est mon seul revenu. J'espère donc être indemnisé à la hauteur d'un achat de bien équivalent, louable dans les mêmes conditions.

Quel impact aura le PLU sur le bail conclu avec ma locataire précédente ou avec un futur locataire ? Je suis donc dans l'attente d'une date de fin de location possible.

D'autre part la connaissance de cette fin d'immeuble va avoir un impact direct sur le comportement du locataire présent et va aussi rendre très difficile la recherche d'un

Réalisation de l'opération « Rivay-Paul vaillant Couturier ». Commune de Levallois Perret - Enquête publique unique (DUP et parcellaire) du 24 Juin au 12 Juillet 2019

éventuel locataire. Comment serai je indemnisé par ce manque à gagner commençant dès l'affichage de l'information

Un autre point d'interrogation : un architecte a fait voter une série de travaux dans l'immeuble. L'avenir de l'immeuble étant modifié, quelle suite doit être conduite ?

Quelles seront également les suites pour le locataire présent au jour du rachat ou antérieurement ?

Je me trouve maintenant dans le plus grand embarras »

- Note du commissaire enquêteur : il faut comprendre bien évidemment »DUP « au lieu de « PLU » suite à une confusion dans la rédaction de cette observation

Observation n° 2 :

Le 8 juillet Mme Thérèse OSTY écrit :

« Je soussignée, Mme Thérèse OSTY, levalloisienne, est contente de la démolition des immeubles car l'hôtel semble en très mauvais état et les gens qui y résident malheureux. Cette démolition permettra de construire des logement sociaux qui pourront accueillir ces malheureux »

Observation n° 3 :

Le 10 juillet Mme Annick MAULVAULT écrit :

« Je soussignée, Mme Annick MAULVAULT, levalloisienne, approuve la démolition de ces 3 immeubles qui sont moches et en mauvais état. Les façades de l'hôtel restaurant sont toutes craquelées, sur les deux petits immeubles il y a plein de fils, c'est dangereux ! La rue Paul Vaillant couturier est une belle rue avec que des immeubles modernes et il n'y a que ces 3 là qui font tâche. En plus, c'est très bien de faire des logements sociaux car il y a beaucoup de gens en difficulté aujourd'hui et pas assez d'appartements à faible loyer »

Observation n° 4 :

Le 11 juillet Mme Annie DAGA émet la même observation :

« La démolition de l'hôtel est nécessaire car il dénote avec le reste de cette rue. Il est constamment en travaux. Il est en effet plus judicieux de construire des logements sociaux plus appropriés qu'un hôtel pour loger des personnes»

Observation n° 5 :

Le 11 juillet Mme Carole RIMO écrit dans le même sens :

« Je soussigné Mme Carole RIMO approuve la démolition du bar hôtel qui est en très mauvais état mais logent des personnes. Un immeuble social dans le même esprit que ceux existant dans le secteur permettrait de loger des habitants de Levallois dans le besoin et embellirait le pâtre de maisons. Depuis près de 30 ans que j'habite Levallois, je constate que cet endroit fait et refait des travaux en permanence sans apporter d'améliorations »

Réalisation de l'opération « Rivay-Paul vaillant Couturier ». Commune de Levallois Perret - Enquête publique unique (DUP et parcellaire) du 24 Juin au 12 Juillet 2019

Observation n° 6 :

Le 11 juillet l'observation suivante est déposée (non signée) :

« J'approuve le projet de logements sociaux à Levallois. Nous en manquons et manquons de place également. Cet emplacement paraît idéal de part sa situation et l'état hélas délabré des lieux »

Observation n° 7 :

Le 12 juillet la gérante du restaurant japonais sis 69 avenue Paul vaillant Couturier (société SARL Matsuzu) vient voir le commissaire enquêteur et écrit l'observation suivante :

« De quelle façon serai je indemnisé de la perte de mon commerce. En effet, je n'ai pas de diplôme et il sera difficile de trouver un travail. Jusqu'à quelle date pourrai-je travailler »

Observation n° 8 :

Ce même jour le gérant de l'hôtel restaurant TERRASS'HOTEL (65 ter rue P. V. Couturier) écrit l'observation suivante :

« Cela fait 40 ans que je suis installé à cette adresse. Je m'y sens très bien, l'hôtel est très bien. Je ne comprends pas pourquoi je devrais partir. Je vous joins les photos des studios. La brasserie a été rénovée entièrement et aussi les sous sols. J'y habite depuis 1983. Mes filles sont à l'école ici. Mon ex compagne est enterrée ici »

- Note du commissaire enquêteur : Lors de la permanence du 4 Juillet, M Rabah AIT MOUSSA, gérant de l'établissement s'était présenté à cette permanence et avait apporté plusieurs documents relatif à son exploitation
1. un ensemble de photos des chambres de l'hôtel
 2. un avis favorable à la poursuite de l'exploitation suite à la visite de levée d'avis défavorable par la commission communale de sécurité en date du 18 Juillet 2018
 3. Un récépissé de dépôt d'une déclaration préalable de travaux déposée le 24 mai 2019

Ces différents documents ont été agrafés dans le registre d'enquête

Observation n° 9 :

Ce même jour (12 Juillet) la société GREEN STREET propriétaire d'un appartement sis 69 rue Paul vaillant Couturier dépose en mains propres à la direction de l'Urbanisme de la Ville le courrier suivant :

« je soussigné, Sonia HAESE GARNIER, représentante légale de la société GREEN STREET SAS, propriétaire du bîne situé au 69 rue Paul vaillant Couturier à Levallois Perret désire obtenir des réponses quant à cette enquête publique :

Nous sommes une société de marchand de biens. Nous avons rénové notre bien et nous étions en processus de vente (offre acceptée, promesse non signée) lorsque l'enquête est sortie. Inévitablement cette enquête a stoppé notre transaction.

Réalisation de l'opération « Rivay-Paul vaillant Couturier ». Commune de Levallois Perret - Enquête publique unique (DUP et parcellaire) du 24 Juin au 12 Juillet 2019

Nous subissons un préjudice multiple :

- ◆ *Fonds propres immobilisés tant que la vente de ne réalise pas pour une durée indéterminée*
- ◆ *Frais bancaires conséquents auxquels nous devons faire face*
- ◆ *Perte d'opération dans laquelle nous ne pourrions pas investir*

Nous souhaiterions avoir les renseignements suivants :

- ◆ *Quelle est la durée de ce processus d'expropriation ?*
- ◆ *Quand comptez-vous nous envoyer une proposition financière ?*
- ◆ *Pourriez-vous nous confirmer que le prix d'achat de l'actif sera bien calculé sur la base suivante :*

Pris de l'offre de 530.000€ que nous avons obtenu

+ Frais bancaires (emprunt) : aux alentours de 10.000€/an

+ Frais de syndic : 3000€ annuel/an

+ Coût d'immobilisation des fonds propres : 15%-20€/an

Le plus rapidement sera traité cette expropriation, le mieux ce sera. Merci d'en tenir compte dans votre rapport

- *Note du commissaire enquêteur : L'offre d'achat a été jointe à ce courrier et a été annexé au registre*

Observation n° 10 :

Lors de la permanence du 12 Juillet, une habitante de Levallois écrit:

«Levallois est une belle ville où il fait bon vivre. La classe moyenne qui est installée dans ces vieux bâtiments fait vivre et participe à la mixité sociale. Merci de ne pas exproprier cette classe sociale au profit de la population en besoin de logements sociaux, surtout quand il y a d'autres possibilités de faire. Je pense à ce taux de logements sociaux qui, malgré tous les logements sociaux construits auparavant n'atteint pas l'objectif. Alors pourquoi n'achetez vous pas les logements sociaux à prix bradés qui sont mis en vente aux locataires sociaux du 1% patronal ? Pourquoi n'achetez vous pas et n'expropriez vous pas les bureaux qui sont vides pour y mettre des logements sociaux ? Ce quota de % de logements sociaux : on a l'impression que [illisible] vers la baisse en vendant votre parc social pour exproprier la classe moyenne et refaire du neuf. Mixité sociale dit également classe moyenne existante et surtout ne pas arriver à gérer des logements sociaux et des appartements de luxe pour la classe aisée »

Observation n° 11 :

Ce même jour (12 Juillet) Mme Isabelle CAUCHOIS DANTON propriétaire d'un appartement sis 69 rue Paul vaillant Couturier fait apporter le courrier suivant :

« Je vous prie de trouver ci après mes commentaires et questionnements dans le cadre de l'enquête publique préalable à la DUP et parcellaire concernant le 69 rue Paul vaillant couturier

Réalisation de l'opération « Rivay-Paul vaillant Couturier ». Commune de Levallois Perret - Enquête publique unique (DUP et parcellaire) du 24 Juin au 12 Juillet 2019

Propriétaire et résidente au sein de la copropriété depuis 2011, j'ai deux enfants à charge (parent isolé) dont l'un est lycéen à paris 17^{ème}

Je m'inquiète sur l'éventualité d'une expropriation et de ne plus être en mesure de pouvoir continuer à résider à Levallois Perret, à l'image d'une constante augmentation des prix de l'immobilier, ce qui pénaliserait également mes enfants en les éloignant de leur lieu d'étude. De plus cet appartement représente mes seules économies et le fruit de toute une vie de labeur

Il n'est pas possible à mon âge de pouvoir contracter un emprunt immobilier ce qui susciterait des conséquences financières non négligeables n'ayant que mon seul salaire pour vivre. Je ne peux envisager non plus de location, n'ayant pas de famille susceptible de se porter caution.

Par ailleurs la copropriété a dû réaliser des travaux depuis mon arrivée dans l'immeuble avec une première phase en 2015 puis dernièrement début 2019, ce qui a représenté pour moi une dépense fort conséquente dans le budget familial

Dans la perspective d'une expropriation, quel critère serait pris en compte, hors le préjudice moral, dans le montant des indemnités d'éviction (frais de déménagement et de garde meubles si cela s'avère être nécessaire) ?

Dans celle d'un achat, l'indemnité d'expropriation prévoit elle une prise en charge des frais notariés ?

Quel est le délai entre la déclaration d'utilité publique et l'ordonnance prise par le Préfet ?

Quel est le délai entre le versement de l'indemnité et l'expropriation effective ?

Peut-on être relogé par la Ville e Levallois dans un logement équivalent (nombre de pièces, ...) ?

Enfin, dans le dossier d'enquête parcellaire figurent plusieurs données personnelles et privées qui seront livrées, si j'ai bien compris, au public. En ce cas quid du règlement général sur la protection des données (RGPD) ? »

Observation n° 12 :

Ce même jour (12 Juillet) Mme Annick MOALLIC propriétaire d'un appartement sis 69 rue Paul vaillant Couturier apporte en personne le courrier suivant :

« Cette mesure d'expropriation envisagée par M le préfet des Hauts de seine tombe pour moi comme un couperet.

Mon appartement acquis en 1968 par mes parents alors ouvriers, m'a été transmis par donation en 1992. Je me devais de le transmettre à mes enfants. C'est mon unique bien Etant donné mon âge (82 ans) et mes antécédents médicaux, je ne peux prétendre à aucun prêt bancaire et ne serai pas en mesure d'acquérir un autre bien immobilier équivalent à Levallois.

Par ailleurs, je ne sais rien des délais d'exécution de cette expropriation après la DUP ni des délais pour l'obtention des indemnités d'éviction (frais de déménagement...) et leur versement.

Réalisation de l'opération « Rivay-Paul vaillant Couturier ». Commune de Levallois Perret - Enquête publique unique (DUP et parcellaire) du 24 Juin au 12 Juillet 2019

Devoir quitter mon appartement familial et mon quartier après cinquante et un an de résidence constitue à mon âge un déracinement et un préjudice moral dont je ne peux aujourd'hui mesurer toutes les conséquences.

Je précise que je suis contre cette expropriation ; mais si elle devait néanmoins être exécutée, je demanderai à Levallois Habitat l'attribution d'un logement social équivalent à mon appartement et dans mon quartier.

PS : N'y a-t-il pas d'autres possibilités pour construire des logements sociaux (immeubles de bureaux vides ou insalubres) ?

Observation n° 13 :

Cette observation consiste en la production par Mme Karine CHU le 12 Juillet 2019 lors de la permanence d'un acte notarié de l'étude Gervais Decaen Potier du 13 mars 2019 montrant qu'elle est la propriétaire (en tant que représentante de la SCI « LIMY CLEOPHEE ») des lots 2 et 14, vendus à cette date par M Pierre BOULIVET et Mme Marinette CORBIN

Observation n° 14 :

Par remise en mains propres, la société RAISON CARNEL, cabinet d'avocats, adresse au Commissaire enquêteur le courrier suivant :

« Je me permets de prendre attache avec vous en qualité de conseil du syndicat des copropriétaires sis 69 rue Paul vaillant Couturier 92300 LEVALLOIS :

- *Propriétaire des parties communes de l'immeuble sis 69 rue Paul vaillant couturier (ci après « l'immeuble »)*
- *Représenté par son syndic la société FONCIA LAPORTE...dont le siège social est situé au 3-9 rue Chauchat 75009 PARIS*

Au termes d'un courrier de notification individuelle au visa de l'article R 136-6 du code de l'expropriation en date du 7 juin 2019, l'OPH Levallois habitat a informé mon client de ce que le Préfet des hauts de seine avait prononcé l'ouverture d'une enquête d'utilité publique et parcellaire en vue de l'acquisition des immeubles situés au 66 rue Rivay, 65ter, 67 et 69 avenue Paul vaillant Couturier...pour la réalisation de logements sociaux

Dans ces conditions, je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint la fiche de renseignements du syndicat des copropriétaires dûment remplie accompagnée des documents suivants

- *Le règlement de coprospérité du 5 février 1957*
- *La fiche de renseignements de M Nicolas DI GIOVANNI...propriétaire des lots n°3 et 15 et le bail d'habitation qu'il a conclu avec M Linberg MONTANO le 3 Octobre 2009*
- *La fiche de renseignements de la société LUTECE PRESLES...propriétaire des lots n°16 et 17 et le bail commercial qu'elle a conclu avec la société SANTA MARIA le 15 décembre 2017 qui a été cédé par cette dernière avec son fonds de commerce à la SARL MATSUZU, locataire actuel*

Réalisation de l'opération « Rivay-Paul vaillant Couturier ». Commune de Levallois Perret - Enquête publique unique (DUP et parcellaire) du 24 Juin au 12 Juillet 2019

- *La fiche de renseignements de Mme Florence CARRAUD et de M Guillaume CUSSET...propriétaire des lots n°4 et 9 et le contrat de location meublé qu'il a conclu avec Mme Marion HIVERT et M Michael THOMAS le 7 Avril 2019*
J'attire également votre attention sur le fait que selon mon client, la société LILY CLEOPHEE est propriétaire des lots n°2 et 14 et non les époux BOULIVET comme indiqué dans le dossier d'enquête parcellaire et sur la matrice cadastrale »

2) Observations formulées par le Commissaire enquêteur

A la lecture du dossier d'enquête publique le commissaire enquêteur souhaiterait avoir des précisions sur les points suivants :

a) Droit des expropriés

Le commissaire enquêteur souhaiterait avoir des précisions sur le droit au relogement des expropriés (locataires et propriétaires occupants) et sur les dispositions que compte prendre l'OPH Levallois Habitat à cet égard.

L'article L 314-1 du code de l'Urbanisme précise en effet : « La personne publique...qui bénéficie d'une expropriation est tenue, envers les occupants des immeubles intéressés, aux obligations prévues ci après »

Obligations décrites dans l'article L 314-2 du même code : « Si les travaux nécessitent l'éviction définitive des occupants, ceux-ci bénéficient des dispositions applicables en matière d'expropriation...tous les occupants de locaux à usage d'habitation, professionnel ou mixte ont droit au relogement dans les conditions suivantes : il doit être fait à chacun d'eux au moins deux propositions... »

L'article 314-7 précise les délais ; « Toute offre de relogement...doit être notifiée au moins six mois à l'avance »

Les articles 314-5, 314-6 et 314-9 précisent quant à eux « le droit de priorité pour l'attribution de locaux de même nature » pour les commerçants, artisans et industriels

Ces articles du code de l'urbanisme font référence plus largement au titre II du livre quatrième du code l'expropriation (articles L 421-1 et suivants et leur partie réglementaire). A cet effet le commissaire enquêteur attire l'attention de l'expropriant sur le cas particuliers des propriétaires occupants dont les ressources n'excèdent pas les plafonds fixés pour l'attribution de logements construits en application de la législation sociale (article L 314-5 du code de l'urbanisme)

Enfin le commissaire enquêteur demande à l'OPH Levallois Habitat si cet établissement compte faire application de l'article R 423-5 du code de l'expropriation qui indique : « Le relogement des locataires ou occupants d'immeubles expropriés peut être mis , par les cahiers des charges annexés aux actes de cession, à la charge des constructeurs auxquels est consentie, en vue de la construction de groupes d'habitation, la cession, en application de l'article L 411-1, de tout ou partie des terrains expropriés »

Réalisation de l'opération « Rivay-Paul vaillant Couturier ». Commune de Levallois Perret - Enquête publique unique (DUP et parcellaire) du 24 Juin au 12 Juillet 2019

b) Nature du projet

Le projet, objet de la demande de DUP, est décrit en pages 16 et 31 du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique :

« *Le programme de construction envisagé vise :*

- *La réalisation d'un immeuble d'habitation et commerce s'intégrant aux constructions environnantes,*

- *Le respect des hauteurs de construction R+6 avec coupole, à l'angle de rues,*

- *La reconstitution de la continuité du tissu urbain.*

Le projet développera une surface de plancher d'environ 2 900 m² soit 2 208 m² de surface habitable pour 34 logements et 520 m² de surface utile pour le commerce à rez-de-chaussée.

Il sera constitué d'un immeuble d'habitation et commerce R+6 avec coupole sur simple sous-sol, comprenant à rez-de-chaussée un commerce et les locaux communs de l'immeuble d'habitation, aux étages 34 logements, au sous-sol les locaux techniques, les caves et la réserve du commerce. Afin d'assurer le traitement architectural de l'angle du bâtiment, une coupole d'angle sera réalisée. ».

Néanmoins, le commissaire enquêteur s'interroge sur l'impossibilité de fournir au public et plus particulièrement aux propriétaires et locataires occupants une version plus aboutie et définitive du projet ; ce que reconnaît un courrier électronique de cet établissement public qui précise le 14 juin : « *un concours d'architectes sera lancé à la rentrée qui permettra au Jury de Concours de l'OPH de choisir un projet* ».

3) Mémoire en réponse de l'OPH Levallois Habitat

En date du 15 Juillet par courrier électronique et en mains propres, le Commissaire enquêteur a remis à l'OPH Levallois Habitat son procès verbal de synthèse contenant :

- Les observations n°1, 7, 8,9 11 et 12 en raison des questions soulevées qu'elles contiennent
- Ses observations péronnelles (cf. supra)

L'OPH Levallois habitat ayant inclus ses réponses dans le corps même du PV de synthèse, celles-ci figurent en caractères bleus dans le PV de synthèse ci après

- De quelle façon l'indemnisation se fera-t-elle ? Sur quelles bases ? (observation n°1)

Le montant de l'indemnisation pourra être fixé, dans un premier temps, à l'amiable entre l'exproprié et l'expropriant, l'OPH LEVALLOIS HABITAT. En cas d'accord amiable, le montant de l'indemnisation convenu entre les parties sera soumis pour avis au service de France Domaine.

À défaut d'accord amiable entre les parties, c'est au Juge de l'expropriation compétent, en l'espèce le TGI de Nanterre, saisi par l'une ou l'autre des parties, qu'il reviendra de fixer le montant de l'indemnisation.

Réalisation de l'opération « Rivay-Paul vaillant Couturier ». Commune de Levallois Perret - Enquête publique unique (DUP et parcellaire) du 24 Juin au 12 Juillet 2019

- Quel est l'impact de l'ordonnance d'expropriation sur les baux en cours (observation n°1)

L'Ordonnance d'expropriation aura pour effet de transférer juridiquement la propriété du bien de l'exproprié à l'OPH LEVALLOIS HABITAT. Toutefois, le propriétaire exproprié conservera la jouissance du bien tant qu'il n'aura pas reçu l'indemnisation de l'OPH LEVALLOIS HABITAT.

Les contrats de location prendront fin à la date de l'Ordonnance d'expropriation. En conséquence, les locataires pourront, soit quitter les lieux, soit se maintenir dans le logement en devenant des occupants sans titre avec l'obligation de régler une indemnité mensuelle d'occupation, et non plus un loyer, au propriétaire exproprié, jusqu'à ce que ce dernier ait reçu le paiement de son indemnisation, et au-delà, à l'OPH LEVALLOIS HABITAT.

- Le montant de travaux en cours dans l'immeuble sur les parties communes sera-t-il pris en compte dans les futures indemnisations (observations n°1 et 11)

La valeur du bien exproprié sera estimée par le service France Domaine :

- soit dans un premier temps, à la suite d'un accord amiable conclu entre l'exproprié et l'OPH LEVALLOIS HABITAT,
- soit dans un deuxième temps, à défaut d'accord amiable entre les parties, dans le cadre de la procédure judiciaire par le Juge de l'expropriation.

A l'une de ces deux dates, l'estimation prendra en compte les travaux réalisés ayant augmenté la valeur du bien.

- Comment s'opérera l'indemnisation de la perte d'un fonds de commerce ? (observation n°7)

Le montant des indemnités d'éviction dues à un occupant possédant un titre d'occupation régulier sera déterminé comme suit :

Indemnité principale

L'indemnité d'éviction porte sur le « fonds de commerce » de l'occupant susceptible d'être exproprié. S'il n'existe pas de fonds de commerce, c'est le coût du transfert de l'activité qui doit être déterminé.

Le fonds de commerce comporte des éléments corporels, tels que le matériel, les marchandises et les équipements, et des éléments incorporels, tels que la clientèle, le droit au bail et le nom commercial. Un fonds de commerce peut exister alors que certains éléments énumérés ci-dessus font défaut ; néanmoins, le seul élément indispensable pour que le fonds existe est la clientèle.

Réalisation de l'opération « Rivay-Paul vaillant Couturier ». Commune de Levallois Perret - Enquête publique unique (DUP et parcellaire) du 24 Juin au 12 Juillet 2019

Dans les cas d'existence de fonds de commerce, l'indemnité est égale à la valeur du fonds augmentée d'un certain nombre d'indemnités accessoires, notamment les indemnités de licenciement qui sont payées sur présentation de justificatifs.

Remploi

L'indemnité de remploi est calculée sur l'indemnité principale d'éviction ou de perte de droit au bail. Cette indemnité est destinée à couvrir les frais et droits de mutation à régler pour l'acquisition d'un fonds ou d'un droit au bail de même valeur.

| Nature de l'immeuble | Taux de l'indemnité de remploi |
|----------------------|---|
| Fonds de commerce | • 5 % pour la fraction de l'indemnité d'éviction inférieure ou égale à 23.000 € |
| | • 10 % pour le surplus |

Autres indemnités accessoires

D'autres indemnités peuvent venir s'ajouter :

- Indemnité de déménagement et réinstallation

Elle vise le coût du déménageur, pour enlever les marchandises, le mobilier, les équipements démontables et les agencements récupérables, et les frais éventuels de réinstallation des nouveaux locaux.

- Indemnités de licenciements

Le locataire peut être amené à licencier une partie ou même la totalité de son personnel à la suite de l'éviction dont il est l'objet. Ce chef de préjudice est indemnisable dans la mesure seulement où il constitue une conséquence normale et directe de l'éviction.

Ce poste est indemnisé uniquement sur présentation de justificatifs.

- Quelles sont les modalités et la durée du processus d'expropriation (observations n°9, 11 et 12)

A la clôture de l'enquête, le 12 juillet 2012, le Commissaire Enquêteur dispose d'un délai de 30 jours pour transmettre son rapport au Préfet, soit le 12 août 2019 au plus tard. Ensuite, au vu des résultats de l'enquête du Commissaire Enquêteur, le Préfet dispose d'un délai d'un an pour prendre un arrêté de DUP et un arrêté de cessibilité. De manière usuelle, le Préfet prend sa décision dans les trois mois.

Réalisation de l'opération « Rivay-Paul vaillant Couturier ». Commune de Levallois Perret - Enquête publique unique (DUP et parcellaire) du 24 Juin au 12 Juillet 2019

L'arrêté de DUP sera ensuite affiché à la Mairie de Levallois. Il autorise l'autorité expropriante à poursuivre la procédure d'expropriation.

L'arrêté de cessibilité est publié au recueil départemental des actes administratifs et notifié aux propriétaires des biens par lettre recommandée avec accusé de réception. Il constitue la base légale de l'expropriation. Ce dernier est transmis par le Préfet dans les 6 mois au juge de l'expropriation du TGI.

Les accords amiables peuvent intervenir entre les expropriés et l'OPH LEVALLOIS HABITAT jusqu'à ce que le TGI soit saisi par les expropriés ou l'expropriant.

- Les frais annexes générés par l'éviction (intérêts d'emprunt immobiliers en cours, frais de déménagement, frais de garde meuble, frais notariés, etc.) seront-ils pris en compte dans le montant de l'indemnisation ? (observation n°11)

Le coût de dépossession globale en principale (valeur des propriétés) et accessoires (indemnités de perte de revenus et de déménagement) sera chiffré.

- Indemnité principale

L'indemnité principale est de nature à compenser la dépossession du bien. Il s'agit de la valeur vénale du bien exproprié qui correspond au prix qui aurait été acquitté dans des conditions normales de marché.

- Indemnité de emploi

L'indemnité de emploi est destinée à couvrir les dépenses que l'exproprié sera amené à exposer normalement lors du rachat d'un bien de même nature, dont le prix sera équivalent au montant de l'indemnité principale ; il s'agira de tous les frais d'acte : honoraires du notaire, droits de timbre, droits de mutation ou TVA, contribution de sécurité immobilière (qui a remplacé depuis le 1er janvier 2013 le salaire du Conservateur), perçus à l'occasion de la rédaction de l'acte et de son enregistrement ou de sa publication.

| <i>Nature de l'immeuble</i> | <i>Taux de l'indemnité de emploi</i> |
|------------------------------|---|
| Immeubles bâtis et non bâtis | 20 % pour la fraction de l'indemnité principale □ à 5.000 € |
| | 15 % pour la fraction comprise entre 5.001 € et 15.000 € |
| | 10 % pour le surplus |

- Indemnisation de la perte de loyers

Outre l'indemnisation du bien dont il était propriétaire, l'exproprié peut demander une indemnisation correspondant à sa perte de revenus locatifs lorsque

Réalisation de l'opération « Rivay-Paul vaillant Couturier ». Commune de Levallois Perret - Enquête publique unique (DUP et parcellaire) du 24 Juin au 12 Juillet 2019

le bien est loué pendant la durée nécessaire pour procéder au rachat d'un bien et de le louer.

- Indemnité de déménagement

L'indemnité de déménagement doit couvrir les dépenses que supporteront les occupants lors du déménagement de leurs mobiliers (meubles meublants et biens mobiliers de toute nature). Il convient, à cet égard, de retenir en principe la situation à la date de l'ordonnance d'expropriation. Il a ainsi été jugé que, dès l'instant où, à cette date, le bien était libre d'occupation, l'occupant ayant quitté les lieux antérieurement, il ne pouvait être alloué à ce dernier une indemnité de déménagement, de sorte que le départ d'un locataire avant l'ordonnance d'expropriation ne peut être indemnisé.

Le montant de l'indemnité peut être très variable, selon l'importance du local exproprié, le nombre de personnes occupant le local, l'importance du mobilier, etc., déterminée par application de barèmes forfaitaires ; ce système est le plus souvent adopté par les juridictions d'expropriation. Les barèmes tiennent compte du nombre de personnes à reloger et du nombre de pièces occupées.

- L'OPH Levallois Habitat compte il reloger dans son parc locatif des propriétaires occupants aux ressources modestes ? (observations 11 et 12)

Dans la mesure où les propriétaires occupants déclarent des revenus fiscaux inférieurs aux plafonds de ressources fixés chaque année par l'Etat, ils pourront déposer une demande de logement social auprès de l'OPH Levallois Habitat qui leur proposera un logement locatif, son attribution étant du ressort de la Commission d'Attribution des Logements de l'OPH.

- Les données personnelles inscrites dans le dossier d'enquête parcellaire ne sont-elles pas en contradiction avec la loi sur la protection des données personnelles (observation n°11)

Le dossier d'enquête parcellaire doit, à peine de nullité, contenir les noms, prénoms et adresse des propriétaires des lots visés par l'expropriation. Ces données figurent au cadastre et sont donc accessibles librement.

A la lecture du dossier d'enquête publique le commissaire enquêteur souhaiterait avoir des précisions sur les points suivants relatifs aux droits des expropriés :

Le commissaire enquêteur souhaiterait avoir des précisions sur le droit au relogement des expropriés (locataires et propriétaires occupants) et sur les dispositions que compte prendre l'OPH Levallois Habitat à cet égard.

Réalisation de l'opération « Rivay-Paul vaillant Couturier ». Commune de Levallois Perret - Enquête publique unique (DUP et parcellaire) du 24 Juin au 12 Juillet 2019

L'article L 314-1 du code de l'Urbanisme précise en effet : « La personne publique...qui bénéficie d'une expropriation est tenue, envers les occupants des immeubles intéressés, aux obligations prévues ci-après »

Obligations décrites dans l'article L 314-2 du même code : « Si les travaux nécessitent l'éviction définitive des occupants, ceux-ci bénéficient des dispositions applicables en matière d'expropriation...tous les occupants de locaux à usage d'habitation, professionnel ou mixte ont droit au relogement dans les conditions suivantes : il doit être fait à chacun d'eux au moins deux propositions... »

L'article 314-7 précise les délais ; « Toute offre de relogement...doit être notifiée au moins six mois à l'avance »

Les articles 314-5, 314-6 et 314-9 précisent quant à eux « le droit de priorité pour l'attribution de locaux de même nature » pour les commerçants, artisans et industriels

Ces articles du code de l'urbanisme font référence plus largement au titre II du livre quatrième du code l'expropriation (articles L 421-1 et suivants et leur partie réglementaire). A cet effet le commissaire enquêteur attire l'attention de l'expropriant sur le cas particulier des propriétaires occupants dont les ressources n'excèdent pas les plafonds fixés pour l'attribution de logements construits en application de la législation sociale (article L 314-5 du code de l'urbanisme)

Enfin le commissaire enquêteur demande à l'OPH Levallois Habitat si cet établissement compte faire application de l'article R 423-5 du code de l'expropriation qui indique : « Le relogement des locataires ou occupants d'immeubles expropriés peut être mis , par les cahiers des charges annexés aux actes de cession, à la charge des constructeurs auxquels est consentie, en vue de la construction de groupes d'habitation, la cession, en application de l'article L 411-1, de tout ou partie des terrains expropriés »

Les propriétaires de logement pourront vendre leur bien à l'expropriant, l'OPH Levallois Habitat, soit occupé, soit libre, le bien occupé ayant une valeur vénale moindre. Pour les logements vendus occupés, l'OPH devenant le nouveau bailleur pourra reloger son locataire.

Pour les logements vendus libres, la question du relogement ne se posera pas pour l'OPH Levallois Habitat.

Pour les locaux commerciaux, l'OPH Levallois Habitat, ayant vocation à développer du logement social sur une commune carencée, construit des immeubles avec des logements à rez-de-chaussée afin d'optimiser les surfaces construites.

Le projet de construction de logements sociaux qui motive cette demande de DUP prévoit une surface commerciale à rez-de-chaussée en raison de sa situation, au carrefour de deux rues très passantes. Aussi, il sera proposé dans les discussions amiables de louer cette surface aux occupants actuels.

Nature du projet

Le projet, objet de la demande de DUP, est décrit en pages 16 et 31 du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique :

« Le programme de construction envisagé vise :

Réalisation de l'opération « Rivay-Paul vaillant Couturier ». Commune de Levallois Perret - Enquête publique unique (DUP et parcellaire) du 24 Juin au 12 Juillet 2019

- La réalisation d'un immeuble d'habitation et commerce s'intégrant aux constructions environnantes,

- Le respect des hauteurs de construction R+6 avec coupole, à l'angle de rues,

- La reconstitution de la continuité du tissu urbain.

Le projet développera une surface de plancher d'environ 2 900 m² soit 2 208 m² de surface habitable pour 34 logements et 520 m² de surface utile pour le commerce à rez-de-chaussée.

Il sera constitué d'un immeuble d'habitation et commerce R+6 avec coupole sur simple sous-sol, comprenant à rez-de-chaussée un commerce et les locaux communs de l'immeuble d'habitation, aux étages 34 logements, au sous-sol les locaux techniques, les caves et la réserve du commerce. Afin d'assurer le traitement architectural de l'angle du bâtiment, une coupole d'angle sera réalisée. ».

Néanmoins, le commissaire enquêteur s'interroge sur l'impossibilité de fournir au public et plus particulièrement aux propriétaires et locataires occupants une version plus aboutie et définitive du projet ; ce que reconnaît un courrier électronique de cet établissement public qui précise le 14 juin : « un concours d'architectes sera lancé à la rentrée qui permettra au Jury de Concours de l'OPH de choisir un projet ».

Les documents qui ont été produits dans le dossier d'enquête préalable à la DUP sont le résultat d'une faisabilité demandée à un Cabinet d'Architectes permettant de renseigner les éléments obligatoires : la notice explicative, le plan de situation, le plan général des travaux, les caractéristiques principales des ouvrages principaux, l'appréciation sommaire des dépenses.

L'OPH Levallois Habitat, étant soumis au code des marchés publics, ne peut établir un projet définitif que dans le cadre de la procédure d'un appel d'offres public.

Les éléments renseignés dans le dossier d'enquête préalable à la DUP serviront à définir le programme communiqué aux candidats du futur appel d'offres qui ne pourra être lancé qu'une fois la maîtrise foncière atteinte.

Les différentes offres déposées par les candidats seront analysées par la Commission d'appel d'offres de l'OPH Levallois Habitat, qui aura pour mission de choisir le projet définitif retenu.

Erreur matérielle dans le dossier d'enquête parcellaire

Il apparaît que sur les lots 2 et 14 les mentions des propriétaires inscrits à la matrice cadastrale ou présumés sont fausses. En effet le 13 mars 2019 par acte notarié de l'étude Gervais Decaen Potier M Pierre BOULIVET et Mme Marinette CORBIN ont vendu ces deux lots à la société civile immobilière « LILY CLEOPHEE » représentée par Mme Karine CHU (Cet acte notarié a été annexé au registre d'enquête publique).

Les époux BOULIVET ayant informé l'OPH de cette vente, l'OPH Levallois Habitat a adressé aux gérants de la SCI LILY CLEOPHEE un recommandé le 11 juin 2019 pour les aviser de l'ouverture des enquêtes publique et parcellaire.

Antony, 28 Juillet 2019

Paul GALAN
Commissaire enquêteur

Paul GALAN
Commissaire-Enquêteur
5, Villa Yvonne
92160 ANTONY