

**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) Les justifications

Le chapitre 6, paragraphe 1 du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (page 18) s'intitule justement « Justification de l'opération » et porte l'en-tête suivante : « Optimiser l'offre de logement social pour répondre à une forte de demande »

Ce même chapitre rappelle les termes de la loi du 18 Janvier 2013 relative au renforcement des obligations de production de logement social :

*« La loi du 18 janvier 2013 ...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<sup>ème</sup> 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*

# 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

---

*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. »*

Le Commissaire enquêteur prend acte du pourcentage actuel de logements sociaux à Levallois, inférieur aux préconisations de la loi et de la pénurie actuelle dans une commune fortement urbanisée. Il relève que l'arrêté préfectoral n°2017-100 du 8 décembre 2017 a prononcé la carence définie par l'article L 302-9-1

## b) Le projet présenté

Le projet présenté est décrit au paragraphe 5 du chapitre 1 du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (page 16). Ce paragraphe décrit dans ses grandes lignes le projet en question :

*« La ville de Levallois se caractérise par une forte unité architecturale et urbaine, fruit d'une politique volontaire menée avec constance depuis plus de trente ans au service d'une certaine vision de la ville. Au fil des ans, un style « Levalloisien » s'est ainsi affirmé.*

*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.*

*.../...*

*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.*

*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 m<sup>2</sup> soit 2 208 m<sup>2</sup> de surface habitable pour 34 logements et 520 m<sup>2</sup> 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. »*

Le commissaire enquêteur prend acte de volontés affichées mais regrette que ce projet ne soit pas assorti de vues ou schémas représentatifs même si le chapitre 4 du dossier d'enquête publique décrit en détail le projet immobilier :



**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 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 m<sup>2</sup> de Surface De Plancher (SDP).

Les étages seront composés de logements sociaux avec une SDP prévisionnelle de 2 380 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> permettant de réaliser **34 logements** d'une surface moyenne de 65 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup>**
- **SDP Local commercial** : **520 m<sup>2</sup>**
- **SDP Totale** : **2 900 m<sup>2</sup>**

<b>Catégorie</b>	<b>Etage</b>	<b>Surface SDP</b>	<b>Surface SHAB</b>
<b>Logements</b>	7 <sup>ème</sup>	112,50	106
	6 <sup>ème</sup>	292,50	275
	5 <sup>ème</sup>	369,00	347
	4 <sup>ème</sup>	396,00	372
	3 <sup>ème</sup>	396,00	372
	2 <sup>ème</sup>	396,00	372
	1 <sup>er</sup>	387,00	364
	Rez-de-chaussée	30,60	
	<b>Total logements</b>	<b>2380,00</b>	<b>2208</b>
<b>Local commercial</b>	Rez-de-chaussée	315,00	
	Sous-sol -1	205,00	
	<b>Total local commercial</b>	<b>520,00</b>	
<b>TOTAL</b>		<b>2900,00</b>	

# 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

---

## **a) Volume logements**

La surface de plancher dédiée aux logements est de **2 380 m<sup>2</sup>**.

Cette SDP génère **2 208 m<sup>2</sup>** de SHAB, avec l'application d'un ratio de 0,93, permettant d'obtenir **34 logements** d'une surface moyenne de 65 m<sup>2</sup> consentant ainsi de respecter les règles du PLU qui exigent au moins 65 % de logement de trois pièces et plus.

Chaque logement disposera d'une cave. Un tableau des surfaces de plancher logements et commerce figure également à la **planche 6** du Chapitre III (Plan général des travaux).

## **b) Volume local commercial**

La surface de plancher dédiée au local commercial sera de **520 m<sup>2</sup>** répartis comme suit :

- 315 m<sup>2</sup> à rez-de-chaussée,
- 205 m<sup>2</sup> au sous-sol.

## **2) Observations sur la nécessité des expropriations envisagées**

La nécessité des expropriations envisagées peut s'analyser en se demandant si le même programme aurait pu se réaliser sur autre parcelle de la commune de Levallois Perret et donc sans recourir aux expropriations envisagées

Or il apparaît au vu de la situation géographique et urbaine que Levallois est une ville urbanisée à 100% et d'une densité très élevée, ce que souligne le dossier d'enquête dans son chapitre 1 (page 5) :

*« Au 1<sup>er</sup> janvier 2016, la commune comptait 64.028 habitants pour une superficie de 2,41 km<sup>2</sup>, avec une population plus jeune que la moyenne nationale. Avec 26.568 habitants/km<sup>2</sup>, Levallois-Perret détient le record national et européen de densité de population, elle est classée 10<sup>ème</sup> au niveau mondial. »*

De plus, l'OPH Levallois Habitat étant déjà propriétaire de la parcelle I 47, il semble logique que cet établissement public veuille étendre son domaine foncier sur les parcelles suivantes, argument développé dans le dossier d'enquête (page 19) :

*« Une opération portant uniquement sur la parcelle I n°47, dont l'OPH LEVALLOIS HABITAT est propriétaire, ne permettrait la production que d'une dizaine de logements de 65 m<sup>2</sup> en moyenne, et ce, pour un coût très important tandis que le projet actuel portant sur les trois parcelles crée au moins 34 logements.*

*Aussi, pour satisfaire aux besoins de logements sociaux, l'OPH LEVALLOIS HABITAT propriétaire de la parcelle cadastrée I n°47, souhaite étendre son projet de construction aux parcelles voisines, I n°48 et I n°49, afin d'augmenter le nombre de logements sociaux construits et d'optimiser le coût des travaux »*

## **3) Observations sur les atteintes à la propriété privée et leur justification**

### **a) Atteintes aux intérêts des propriétaires**

Notons que stricto sensu seuls les propriétaires des parcelles 48 et 49 sont concernés, la parcelle 47 étant la propriété de l'OPH Levallois Habitat 1<sup>er</sup> Octobre 2018



# 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 apparaît à la lecture du dossier, aux visites sur place que le Commissaire enquêteur a pu effectuer et à ses contacts avec différents propriétaires que l'atteinte ne semble pas excessive au regard de la situation actuelle des bâtiments concernés

Néanmoins le Commissaire enquêteur, tout en regrettant que le nombre de propriétaires ayant déposé des observations soit faible, attire l'attention de l'expropriant sur des situations difficiles méritant une attention particulière :

- M Arnaud BICHAREIL (observation n°1) propriétaire non occupant d'un appartement au 69 avenue Paul Vaillant couturier est handicapé physique ; le loyer perçu étant son unique revenu. M BICHAREIL s'était présenté dès la 1ere permanence du Commissaire enquêteur pour faire part de sa situation difficile et déposer une observation en ces termes : *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.* »
- Mme Annick MOALLIC (observation n°12), propriétaire occupante âgée à la même adresse a tenu à faire visiter son appartement au commissaire enquêteur et lui faire part de ses difficultés futures pour racheter un appartement en raison de son âge
- Mme Isabelle CAUCHOIS DANTON (observation n°11), parent isolé mère de deux enfants s'inquiète également d'un avenir incertain

#### b) Atteinte à divers autres intérêts

La gérante du restaurant japonais sis 69 avenue Paul vaillant Couturier ( soc MATSUZU) s'est fortement inquiétée de son avenir professionnel ( observation n°7) Il importe que donc que l'expropriant reste attentif à ces situations particulières et mettent en œuvre les articles L 314-5 à L 314-9 du code de l'urbanisme relatif à l'expropriation des artisans, commerçants et industriels

Notons à cet égard que le gérant du salon de coiffure au 67 rue Paul vaillant Couturier n'a pas déposé d'observation écrite malgré l'invitation du commissaire enquêteur

Le gérant de l'hôtel restaurant « Terrass' Hotel » a déposé une observation (n°8) mais sans y inclure de données chiffrées relative à son exploitation

#### c) Réponses de l'OPH Levallois Habitat au procès verbal de synthèse

Le commissaire enquêteur considère les réponses données par cet établissement public comme complètes et permettant de répondre aux différentes interrogations soulevées dans les observations ou provenant de l'analyse personnelle du commissaire enquêteur

#### 4) Observations sur le coût financier du projet

Le Coût financier du projet fait l'objet du chapitre 5 du dossier d'enquête préalable à la DUP et se présente de la façon suivante

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

---

1. Coût de la maîtrise foncière :

**9 545 000 euros H.T.** (sans TVA applicable pour des terrains destinés à la construction)

Ainsi décomposés :

- Valeur vénale des biens : 5 049 000 euros H.T.
- Indemnité de réemploi : 574 878 euros H.T.
- Indemnités d'évictions : 701 208 euros H.T.
- Majoration pour aléas divers : 2 019 600 euros H.T.

**8 345 000 euros H.T.**

- Valeur vénale des biens acquis par l'OPH :

**1 200 000 euros H.T.**

2. Démolition des immeubles y compris honoraires divers :

**638 800 euros H.T. soit 702 680 euros T.T.C.** (TVA à 10% applicable aux opérations de construction de logements sociaux)

3. Construction de l'immeuble y compris honoraires de la Maîtrise d'œuvre et honoraires divers :

**6 902 000 euros H.T. soit 7 592 200 euros T.T.C.** (TVA à 10% applicable aux opérations de construction de logements sociaux)

4. Coût total de l'opération :

**17 839 880 T.T.C.**

En l'absence d'éléments plus détaillés et de comparatifs, il n'est pas possible pour le Commissaire enquêteur d'émettre un jugement étayant l'avis global rendu sur la DUP. Néanmoins, ce dernier par un email en date du 22 Juillet a attiré l'attention de l'OPH Levallois Habitat sur les points suivants :

« Dans le chapitre 5 du dossier d'enquête (page 34) figure l'appréciation sommaire des dépenses:

- En quoi repose la distinction entre "valeur vénale des biens" (pour 5.046.000€) et "valeur vénale des biens acquis par l'OPH" (pour 1.200.000€)
- En quoi consiste la "majoration pour aléas divers" d'un montant de 2.019.600€, soit plus de 20% du cout total de la maitrise foncière, tout en sachant que ce montant provient de l'avis des Domaines en date 28 Décembre 2018

Par email en date du 26 Juillet 2019, l'OPH Levallois Habitat a apporté les réponses suivantes :



# 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

---

« Pour répondre à vos deux questions :

I. La distinction entre "valeur vénale des biens" (pour 5.049.000€) et "valeur vénale des biens acquis par l'OPH" (pour 1.200.000€) repose sur une valeur de biens restant à acquérir (5.049.000 €) et une valeur de bien propriété de l'OPH (1.200.000 €).

II. La "majoration pour aléas divers" d'un montant de 2.019.600€, soit plus de 20% du coût total de la maîtrise foncière, correspond en fait à une estimation des aléas portant sur le montant cumulé de l'indemnité principale et des indemnités accessoires.

Ces aléas procèdent des incertitudes liées aux éléments connus au moment de l'estimation et à celles liées aux négociations à venir avec les expropriés.

A titre habituel, les évaluateurs du Domaine et les experts immobiliers retiennent une marge d'aléa à 20 % du coût de la maîtrise foncière »

## 5) Observations sur la concordance du projet avec le PLU

La zone concernée par la Déclaration d'Utilité Publique se trouve en zone UA du Plan local d'Urbanisme de la ville de Levallois. Ce PLU a été approuvé le 30 janvier 2012 par délibération du conseil municipal. Il a fait l'objet de deux modifications simplifiées en 2013 et 2015. Le projet, au regard du PLU, est ainsi décrit dans le dossier d'enquête préalable à la DUP (page 16) :

« Au regard du P.L.U. applicable sur le territoire communal, les parcelles cadastrées I n°47, 48 et 49 sont situées en zone UA qui se caractérise par un tissu urbain ancien et une mixité de logements et de commerces, ou de logements et d'équipements de services publics. Il s'agit d'un secteur à vocation principale de logements et la constructibilité est déterminée en fonction des règles applicables à cette zone ainsi que des obligations et contraintes pouvant impacter cette entreprise. Le règlement de cette zone précise que la mixité urbaine doit être privilégiée tout en favorisant l'accueil de logements neufs. »

Notons par ailleurs la situation particulière de la parcelle I47 qui est un emplacement réservé au PLU en vue de réaliser du logement locatif social assurant une mixité sociale ; ce que rappelle le dossier d'enquête en page 3 :

« 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 »).

Il apparaît que le projet est en concordance avec le PLU, l'absence de projet détaillé et définitif rendant impossible une affirmation définitive même si l'OPH Levallois Habitat souscrit naturellement aux dispositions du PLU comme indiqué en page 17 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

---

« Le projet sera réalisé conformément aux règles d'urbanisme définies par la ville de Levallois au travers de son Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) :

- La création d'un minimum de 65% de logements de 3 pièces et plus : le projet prévoit majoritairement des grands appartements conformément à l'article 2.1.1.2.3 du règlement de la zone UA applicable à l'habitation.
- Le respect des conditions de desserte : le bâtiment est situé à l'angle de deux rues.
- Pour les logements, le local de stockage des déchets et le local vélos/poussettes seront situés à rez-de-chaussée, locaux isolés et fermés.
- Le projet devra obtenir la certification NF Habitat HQE label Effinergie +.

En termes d'implantation, le bâtiment respectera les dispositions réglementaires suivantes :

- Implantation à l'alignement de l'immeuble mitoyen sur la rue Paul Vaillant Couturier qui est lui-même situé à l'alignement, et implantation à l'alignement du bâtiment mitoyen rue Rivay.
- La construction située à l'angle de deux rues comprendra dans l'angle un pan coupé d'au moins 5 m de largeur.
- La construction sera implantée sur les limites séparatives aboutissant aux voies, sur la rue Rivay et sur la Rue Paul Vaillant Couturier.
- Afin d'assurer le traitement architectural de l'angle, le projet prévoira un volume couvert par une coupole.
- Comme l'autorise l'article 12 du règlement du PLU, les places de stationnement ne sont pas obligatoires sur la parcelle dans le cadre de la construction de logements sociaux. L'immeuble est desservi par deux arrêts de bus des lignes 53 et 165, présents à environ 50 mètres sur les rues Paul Vaillant Couturier et du Président Wilson, ainsi que par deux stations de métro à 700 mètres, « Anatole France » et « Pont de Levallois-Bécon » et la gare SNCF de Clichy-Levallois à 650 mètres.
- Le local commun vélo/poussettes sera situé au rez-de-chaussée et facilement accessible depuis la rue et le hall. »

## 6) Observations sur les atteintes à d'autres intérêts publics

Il n'apparaît pas que le cadre communal du projet et sa surface réduite puisse porter atteinte à d'autres intérêts publics.

## 7) Observations sur les intérêts environnementaux

Il n'apparaît pas que le cadre communal du projet, sa surface réduite et son environnement fortement urbanisé puisse porter atteinte à des intérêts environnementaux particuliers. Notons à



# 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

---

cet égard que cette enquête publique ne nécessite pas une étude d'impact et un avis de l'autorité environnementale.

## II Conclusion finale du Commissaire enquêteur et avis

Après s'être rendu sur place, avoir étudié le dossier, s'être tenu à disposition du public et avoir analysé les observations formulées ainsi que les réponses apportées par l'expropriant aux questions soulevées tant par les propriétaires que par le Commissaire enquêteur, ce dernier constate que l'opération projetée est globalement cohérente avec les objectifs annoncés et qu'elle présente des avantages certains pour la collectivité comme pour les populations, nettement supérieurs aux inconvénients qui en résultent, y compris pour les propriétaires concernés.

En conséquence, le Commissaire enquêteur **émet un avis favorable** sur la demande de déclaration d'utilité publique de l'opération projetée et sur les acquisitions de parcelles, de portions de parcelles, de lots de copropriété et des droits connexes y afférant (bail commercial, licence, ...) nécessaires à sa mise en œuvre, sur son objet, sur ses motivations comme sur sa taille et son emprise, tels que définis dans le document soumis à l'enquête publique.

Néanmoins ce dernier émet **la recommandation suivante** :

1. **Etablir une concertation suivie et formalisée avec l'ensemble des parties prenantes (propriétaires, locataires, commerçants)** ces dernières, sans être totalement opposée au projet, éprouvant des inquiétudes légitimes quant à leur avenir. Cette concertation, sous forme de réunions dont le rythme reste à déterminer, permettra un départ plus serein des parties concernées

Antony, le 29 Juillet 2019

Paul GALAN  
Commissaire enquêteur



Paul GALAN  
Commissaire-Enquêteur  
5, Villa Yvonne  
92160 ANTONY

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

### **I) Observations et analyse du commissaire enquêteur**

#### **1) Observations des propriétaires concernés**

Cette enquête publique unique ayant fait l'objet d'un seul registre, les observations de propriétaires n'ont pas été reprises dans les conclusions motivées.

Notons cependant l'erreur matérielle sur la cessibilité des propriétés faisant l'objet de l'observation n°14 de la part du cabinet Raison-Carnel en ces termes :

*« 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 »*

A l'appui de cette observation est produit un document de l'étude notariale Gervais Decaen Potier en date du 13 Mars 2019 attestant de la vente des lots 2 et 14 de la part des époux BOULIVET CORBIN au profit de la société LLY CLEOPHEE ( Observation n°13)

Cette erreur matérielle a été notifiée à l'expropriant dans le procès verbal de synthèse

#### **2) Réponse de l'OPH Levallois Habitat**

Dans sa réponse au procès verbal de synthèse, l'OPH Levallois Habitat reconnaît cette erreur matérielle, due plus à une question de chronologie qu'un oubli involontaire:

*« 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 »*



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

---

**II Conclusion finale du commissaire enquêteur et avis**

Globalement, le commissaire enquêteur considère que le projet répond dans des conditions correctes aux objectifs affichés par le dossier de déclaration d'utilité publique.

Concernant plus particulièrement les propriétés, le nombre des expropriations envisagées est faible par rapport à l'enjeu du projet :

- L'opération « Rivay - Couturier » entreprise par l'OPH Levallois Habitat justifie les expropriations envisagées
- La transformation de cette zone répond à des exigences d'urbanisation et plus spécifiquement à celles de création de logements sociaux dont la ville de Levallois est dépourvue au regard de la législation

**Dans l'hypothèse où le préfet déclare l'utilité publique de l'opération, le dossier d'enquête parcellaire correspond à la réalité des biens dont l'expropriation est sollicitée,**

Après s'être rendu sur place, avoir étudié le dossier, s'être tenu à disposition du public et avoir analysé le registre et les observations formulées, le commissaire enquêteur :

- rappelle qu'il a constaté que l'opération projetée est globalement cohérente avec les objectifs annoncés et qu'elle présente des avantages certains pour la collectivité comme pour les populations ;
- estime que le dossier d'enquête parcellaire correspond à la réalité des biens dont l'expropriation est sollicitée.


En conséquence, le commissaire enquêteur **émet un avis favorable** sur le dossier d'enquête parcellaire, préalable à la déclaration de cessibilité des parcelles, portions de parcelles et lots de copropriété et des droits connexes y afférant (bail commercial, licence, ...) nécessaires à la mise en œuvre du projet.

**Néanmoins, le Commissaire enquêteur émet la réserve suivante :**

**Correction de l'erreur matérielle et mise à jour du cadastre et par conséquent de l'Etat parcellaire pour les lots 2 et 14, propriété de la société LILY CLEOPHEE et non plus des époux BOULIVET CORBIN depuis le 13 Mars 2019**

Antony, le 28 Juillet 2019

Paul GALAN  
Commissaire enquêteur

  
Paul GALAN  
Commissaire-Enquêteur  
5, Villa Yvonne  
92160 ANTONY