PRÉFECTURE DES HAUTS DE SEINE
20 MAI 2021
DRE - Enquêtes Publiques et Actions Foncières

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

DUP ET PARCELLAIRE

ET CONCLUSIONS MOTIVEES

Enquête Arrêté préfectoral DCPPAT/BEICEP n°2021-25

Réalisation de l'opération « Neuilly-Diderot »
par la société publique locale d'aménagement « Soreqa »

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

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
   a) Description du secteur de la DUP p.5
   b) Détail des opérations envisagées p.9
   c) Justification de l'opération p.10
   d) Présentation du dossier préalable à la déclaration de cessibilité p.12
3) Cadre juridique de l'enquête publique
   a) Cadre législatif et réglementaire p.12
   b) Cadre communal et préfectoral p.13
   c) Cadre supra communal p.13
   d) Compatibilité avec les documents d'urbanisme p.13
4) Composition des dossiers p. 14
5) Autres documents transmis au Commissaire enquêteur p. 16

II) Organisation et déroulement de l'enquête publique

1) Désignation du Commissaire enquêteur p. 17
2) Modalités d'organisation de l'enquête p. 17
3) Information du public p. 19
4) Climat de l'enquête publique p. 20
5) Dénombrement des observations p. 20
6) Formalités de fin d'enquête p. 20

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

1) Observations formulées par le public et les propriétaires p. 20
2) Synthèse et analyse des observations p. 22
3) Mémoire en réponse de la SOREQA p. 23
4) Analyse des réponses de la SOREQA p 26

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

I) Observations personnelles et analyse du Commissaire enquêteur

1) Intérêt général du projet
a) Justification de l'intérêt général p.28
b) Le projet présenté p.31
2) Nécessité des expropriations envisagées p. 32
3) Atteintes à la propriété privée et leur justification p. 32
4) Coût financier du projet p. 34
5) Conformité du projet avec les documents d'urbanisme existants p. 35
6) Atteintes à d'autres intérêts publics p. 36
7) Intérêts environnementaux p. 36

II) Conclusion finale du Commissaire enquêteur et avis p. 36

CONCLUSIONS MOTIVEES RELATIVES A LA DECLARATION DE CESSIBILITE DES PROPRIETES

I) Observations personnelles et analyse du Commissaire enquêteur

1) Observations des propriétaires concernés p.38
2) Observation du Commissaire enquêteur p. 38
3) Réponse de la SOREQA p. 38

II) Conclusion finale du Commissaire enquêteur et avis p. 39

ANNEXES p. 40

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

I) Contexte et généralités

1) Objet de l'enquête publique

. L'enquête publique unique a pour objet le projet de renouvellement urbain de l'ilot « Neuilly-Diderot » sur la Commune de Nanterre. Cette enquête a été arrêtée par une décision préfectorale du 16 Mars 2021 (arrêté DCPPAT/BEICEP n°2021-25).

Le préambule de la notice explicative du dossier d'enquête DUP précise l'objet exact de cette enquête et en détermine les contours (notice explicative, page 2) :

« Par traité de concession en date du 18 juillet 2016, la Soreqa a été missionnée par la Ville de Nanterre en vue de procéder au traitement de l'habitat indigne et à la requalification du secteur « Neuilly-Diderot » de la commune de Nanterre. »

Cette même notice explicative définit le contexte de l'intervention et rappelle qu'elle *« s'inscrit dans une stratégie globale d'aménagement de la Ville »* en précisant (notice explicative page 4):

« L'opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et du Renouvellement Urbain (OPAH-RU) du Centre Ancien, lancée par la Municipalité de Nanterre le 27 juillet 2009, visait à coordonner et mettre en œuvre des moyens de grande envergure afin d'éradiquer l'habitat insalubre et de traiter les îlots anciens confrontés à de graves dysfonctionnements, tant sous l'angle de l'habitat que sur les aspects sociaux et urbains. L'OPAH-RU a ainsi permis d'élargir le champ de l'habitat à celui de l'aménagement et de développer un travail fin de recomposition urbaine dans certaines parties du Centre Ancien. Dans ce processus de renouvellement urbain, ont également été intégrés des secteurs qui ne se situent pas dans le centre mais qui ont été retenus du fait de la présence habitation dégradées, de leur potentiel de mutation et de leur emplacement privilégié sur les grands axes à proximité de la future gare du Grand Paris Express, place de la Boule.

Face à la diversité des missions à réaliser, la Ville a souhaité s'allier les compétences de la Soreqa, qui a capitalisé une grande expérience dans le traitement de l'habitat insalubre et renouvellement urbain dans le tissu ancien. Sur la base de l'étude pré-opérationnelle réalisée par la Soreqa en décembre 2014, et aux termes d'un traité de concession signé le 18 juillet 2016, la Ville de Nanterre a confié à la Soreqa une mission visant à traiter le secteur dit « Neuilly-Diderot ».

Situé à l'angle de la rue Diderot et de la rue de Neuilly, le secteur comporte 8 parcelles, principalement des copropriétés en difficulté accueillant des bâtiments d'habitation vétustes voire insalubres à l'image du 41 rue de Neuilly frappé d'un arrêté d'insalubrité remédiable (parties communes). Dans le cadre de la révision de son PLU, la Ville a inclus cet immeuble dans un secteur d'OAP, rendant obligatoire la réalisation d'une opération d'ensemble sur le secteur (réf : Orientation d'Aménagement et de Programmation Boule – Grands Axes Secteur 1 : Clémenceau Sadi Carnot 1d). »

A cet égard, il semble important de distinguer les différentes parties prenantes dans cette enquête :

- La Commune de Nanterre porte le projet. Par délibération en date du 22 Juin 2016 elle confie à la SOREQA en application des articles L300-4 et L300-5 du code de l'Urbanisme une mission d'urbanisme dans le cadre d'une concession d'aménagement. Cette concession intitulée « Traité de concession d'aménagement » est signée le 18 Juillet 2016. Elle précise dans son préambule que *« la Ville souhaite mettre en œuvre sur ce secteur un projet urbain cohérent fondé principalement sur le traitement de l'habitat insalubre et le développement d'une offre diversifiée de logements ».* L'article 1 « Objet de l'opération » indique : *« La Ville…transfère à la SOREQA…la réalisation de l'opération d'aménagement du secteur Neuilly Diderot dont le principe, le programme, la délimitation et les éléments financiers ont été définis et arrêtés par la Ville ».* La délimitation du secteur Neuilly Diderot est faite dans l'annexe 1 du traité de concession.
- La SOREQA (Société de Requalification des Quartiers Anciens) est l'expropriant, en vertu du Traité de Concession d'aménagement signé avec la ville de Nanterre le 18 Juillet 2016 et également en vertu de son statut de Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA).

La notice explicative dans son chapitre 1-A (page 4) précise la qualité de la SOREQA, personne morale expropriante :

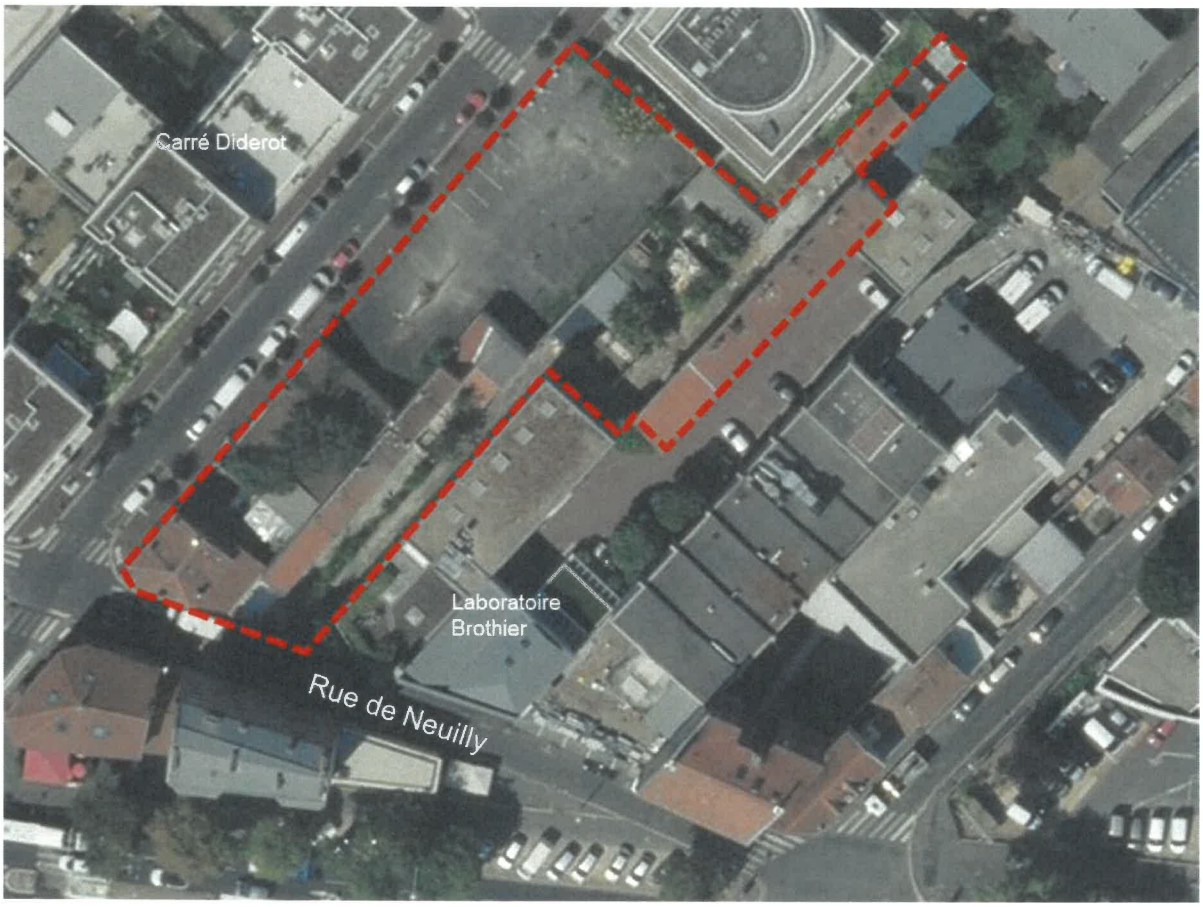
« La SOREQA est une société publique locale d'aménagement. Son actionnariat est entièrement public. Il est composé du Département et de la Ville de Paris qui sont majoritaires (67 % des parts), mais également des établissements publiques territoriaux d'EST ENSEMBLE et de PLAINE COMMUNE, du territoire de Paris Ouest La-Défense, de la Ville de Montreuil et depuis plus récemment de la Métropole du Grand Paris.

La particularité de ce statut implique que tous les actionnaires peuvent confier des missions d'aménagement sans mise en concurrence préalable en signant avec directement un traité de concession d'aménagement. La SOREQA (SOciété de REqualification des Quartiers Anciens) est spécialisée dans le traitement de l'habitat indigne et intervient principalement en centre-ville dans les quartiers d'habitat dégradé. Créée en 2009, elle est aujourd'hui missionnée sur 14 opérations dans le cadre de traités de Concession d'Aménagement »

2) Nature et caractéristiques principales du projet

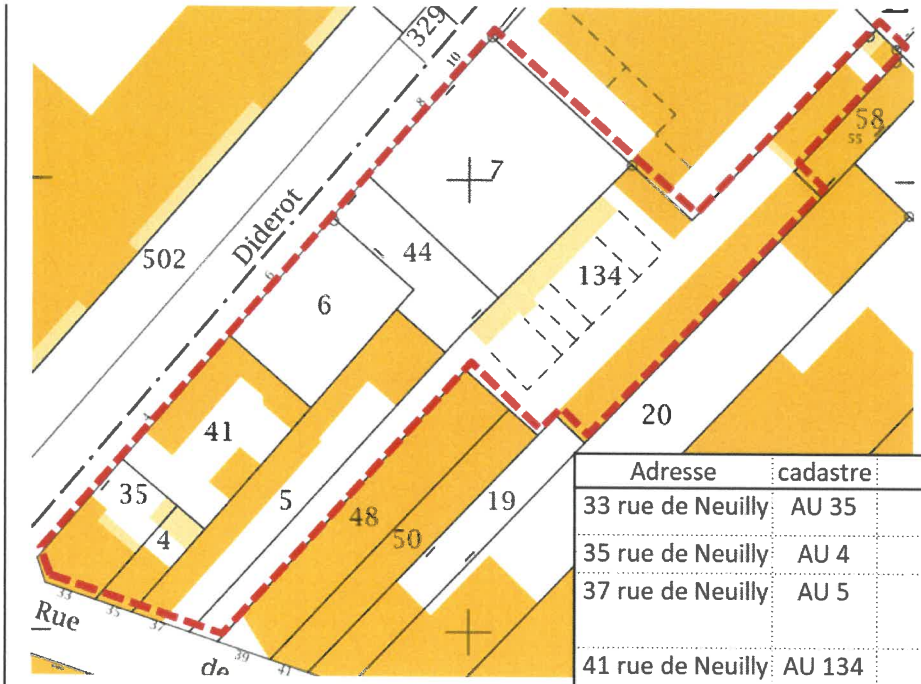
a) Description du secteur de la Déclaration d'Utilité Publique

Le secteur de la DUP est constitué d'une zone de 2.246m2 constituée de 8 parcelles cadastrales :



• **Vue aérienne**

Périmètre de l'opération du secteur Neuilly-Diderot



Adresse	cadastre	Propriété
33 rue de Neuilly	AU 35	Soreqa
35 rue de Neuilly	AU 4	Soreqa
37 rue de Neuilly	AU 5	En cours d'acquisition
41 rue de Neuilly	AU 134	En cours d'acquisition
4 rue Diderot	AU 41	Soreqa
6 rue Diderot	AU 6	Sogeprom
8 rue Diderot	AU 44	Sogeprom
8 rue Diderot	AU 7	Sogeprom

La notice explicative dans son chapitre I E (page 10) décrit le contexte de l'opération :

« Le secteur dit « Neuilly-Diderot », est situé dans la partie sud de la commune de Nanterre, quartier de la Boule-Champs Pierreux. Le secteur représente approximativement le quart de l'îlot urbain délimité par les rues de Neuilly, Diderot, Montesquieu et Jean-Jacques Rousseau. Il comprend 6 adresses réparties sur 8 parcelles d'une superficie totale de 2 246m² : 4, 6, et 8 rue Diderot, 33/35, 37 et 41 rue de Neuilly caractérisées par un bâti vétuste et dégradé, voire insalubre pour le 41 rue de Neuilly frappé d'un arrêté d'insalubrité remédiable (parties communes) en date du 8 décembre 2015. Cet emplacement privilégié sur les grands axes à proximité de la future gare du Grand Paris Express, place de la Boule, constitue un véritable potentiel de mutation. »

Dans son chapitre II-D, la notice explicative détaille chaque lot concerné :

*« Le **41 rue de Neuilly,** cadastré AU n°134 est un ensemble immobilier comprenant deux bâtiments à usage de logements et des jardins privatifs. Il s'agit d'une copropriété privée, gérée par un syndic professionnel. La Soreqa, depuis 2016, est devenue propriétaire de 15 lots sur un total de 31, lui conférant 49.71 % de la quote-part des parties communes générales.*

D'autres lots sont actuellement en cours d'acquisition à la suite d'accords amiables.

La copropriété se décompose comme suit :

un bâtiment en R+2 formant le bâtiment A divisé en 6 logements au rez-de-chaussée et 2 débarras, 6 logements au 1er étage et 6 logements au 2ème étage. Parmi ces logements 3 sont occupés par leur propriétaire, 2 sont vides et les autres sont loués.
un bâtiment au fond du jardin correspond à une petite maison (formant le bâtiment B) occupée par son propriétaire.
Une parcelle de terrain à usage de jardins (avec remises/cabanons) face au bâtiment A.

*Le **37 rue de Neuilly,** cadastré AU n°5 est une petite copropriété comprenant :*
Un bâtiment A au fond élevé sur terre-plein d'un simple rez-de-chaussée avec jouissance exclusive de la courette,
Un bâtiment B contigu élevé sur terre-plein d'un rez-de-chaussée et d'un étage, plus caves,
Un bâtiment C constitué par une remise et une buanderie.
Cette copropriété modeste et dégradée est placée sous administration judiciaire. Elle ne compte plus aujourd'hui que deux propriétaires occupants qui se partagent plus des ¾ des lots non acquis par la SOREQA. Les négociations se poursuivent actuellement mais leurs aboutissements demeurent aléatoires.

*Le **33/35 rue de Neuilly**, cadastré AU n°35 et AU n°4 est une propriété située à l'angle de la rue de Neuilly et de la rue Diderot, se composant :*
D'une maison élevée sur cave, comprenant au rez-de-chaussée un restaurant/café et au 1er étage un logement de 3 pièces.
Une autre maison attenante, du côté de la rue de Neuilly, élevé sur terre-plein d'un rez-de-chaussée comprenant un petit logement.
Une cour derrière ces bâtiments.
Il s'agit d'une mono-propriété qui appartient aujourd'hui à la Soreqa, suite à une acquisition régularisée le 17 mai 2019. Le local commercial anciennement occupé par un café/ restaurant, a fait l'objet d'une résiliation de son bail commercial. Aujourd'hui, l'ensemble bâti est inoccupé et sécurisé par la Soreqa.

*Le **4 rue Diderot**, cadastré AU n°41, est un pavillon qui appartenait à la Ville de Nanterre.Cette parcelle est contigüe à celle du 33/35 rue de Neuilly. Il a été cédée directement par la Ville de Nanterre à la SOREQA, le 6 mars 2020. En conséquence, bien que concernée par le projet d'aménagement global et donc à ce titre incluse dans le périmètre opérationnel, cette parcelle ne fera pas l'objet d'une enquête parcellaire.*

*Le **6/8 rue Diderot,** cadastrés AU n°6-7 et AU n° 44 sont des terrains nus situés à la suite du 4 rue Diderot et de l'immeuble 33/35 rue de Neuilly.*
Ils appartiennent à SOGEPROM, filiale de promotion de la Société générale. SOGEPROM n'étant désormais plus désigné comme maître d'ouvrage de l'opération future, des négociations amiables seront engagées en vue de l'acquisition de ces parcelles par la Soreqa. A défaut, elles feront l'objet d'une expropriation, au même titre que les copropriétés du 37 et 41 rue de Neuilly.

6-8 rue Diderot

4 rue Diderot

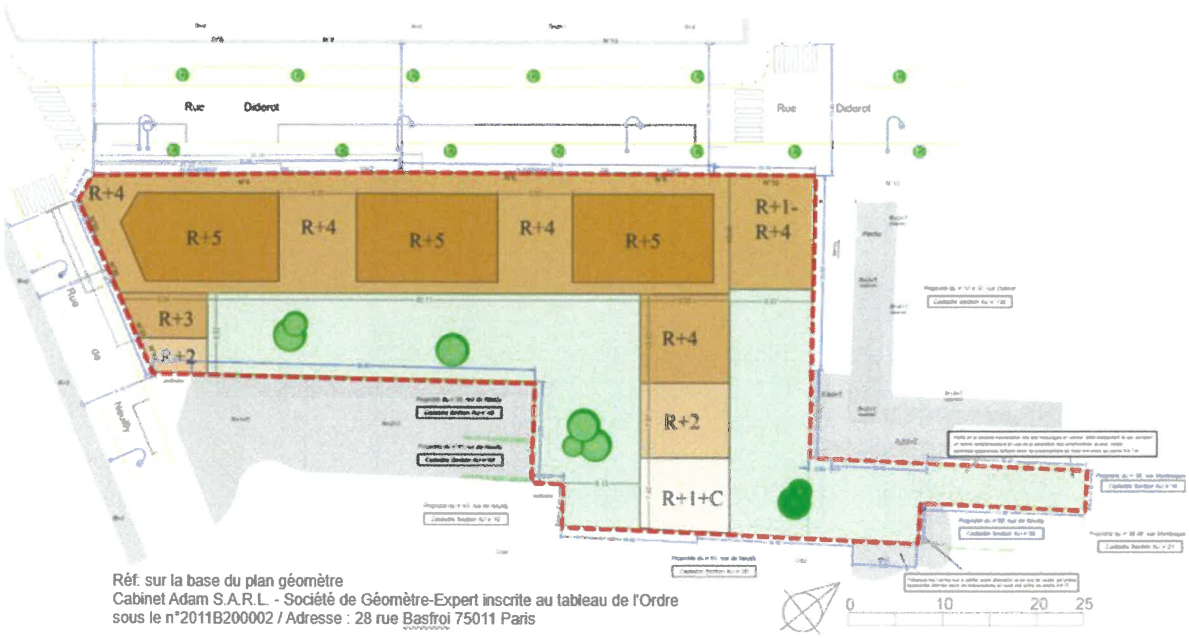
37 rue de Neuilly

Vue sur le 41 rue de Neuilly

b) Détails des opérations envisagées

Le détail des opérations envisagées est à la fois contenu dans la notice explicative (page 19) et dans le document intitulé « Caractéristiques des ouvrages envisagés « (mêmes plans). Le texte de présentation est commun aux deux documents (Page 19 de la notice et page 6 des Caractéristiques des ouvrages) :

« Le projet d'aménagement établi sur ce périmètre permet d'envisager une opération de construction neuve développant une Surface de Plancher totale de 4 288 m² dont 1575 m² de SDP logement sociaux, 2362 m² de SDP de logements en accession (soit 60 logements dont 24 logements sociaux), 180 m² SDP de commerce et 171 m² SDP de locaux d'activité. 62 places de stationnement seront également réalisées dans le cadre de cette opération. »



c) Justification de l'opération

L'opération est justifiée selon les rédacteurs de la SOREQA par les éléments suivants :

C'est tout d'abord un élément de l'OAP (Orientation d'Aménagement et d'Orientation) du PLU de la ville de Nanterre qui précise dans son chap. 2-2 (page 16) ; *« Le projet de l'ensemble de ce territoire doit s'appuyer sur les spécificités et les qualités du tissu existant et parvenir à un mise en valeur respective et un équilibre harmonieux entre préservation et renouvellement du bâti »* Ce paragraphe poursuit *« Les interventions sont à poursuivre en terme de traitement des immeubles dégradés, notamment…41 rue de Neuilly ».*

La notice explicative en sa page 7 résume les grandes orientations de cette OAP :

« Dans le cadre de sa révision du PLU, la ville a inclus l'îlot « Neuilly Diderot » dans le Secteur 1 : Clémenceau Sadi Carnot 1d, lui-même intégré dans l'OAP du secteur plus large dénommé « Boule Grands axes »

Les orientations d'aménagement imposent aux futurs projets de ce secteur de traiter de manière cohérente l'ensemble des parcelles avec notamment les prescriptions suivantes :

- *Affirmer la place de la Boule et les grandes avenues comme des espaces publics de qualité*
- *Accompagner l'arrivée du Métro et du tramway et réduire les flux routiers ;*
- *Développer la qualité environnementale, la préservation et le développement de la trame verte et bleue et mettre en valeur du paysage ;*
- *Intégrer les objectifs de qualité environnementale des bâtiments en cohérence avec leur qualité d'usage (orientation et ensoleillement), et la qualité de leur traitement architectural ;*

- *Par un traitement d'ensemble et cohérent des opérations futures, éviter les « délaissés urbains » ou les parcelles « résiduelles », dommageables à la qualité urbaine du tissu*
- *S'appuyer sur les spécificités et les qualités du tissu existant et parvenir à une mise en valeur respective et un équilibre harmonieux entre préservation et renouvellement du bâti ;*
- *Poursuivre le traitement des immeubles dégradés et notamment le 41, rue de Neuilly, »*

L'opération est également justifiée par la faible constructivité individuelle empêchant toute rénovation parcelle par parcelle ce que précise le chapitre II-A de la notice explicative ;

« Au sein du périmètre du projet, chaque propriété ne présente individuellement que des potentialités très limitées, et ne dégage, prise isolément, qu'une faible constructibilité, voire aucune en fond de parcelle AU 134. Seule une opération d'aménagement s'appuyant sur un regroupement foncier des parcelles permet de réaliser un projet urbain de qualité et cohérent, en adéquation avec l'OAP (orientations d'aménagement et de programmation). »

Le site est en effet caractérisé par :

- *L'étroitesse des parcelles*
- *L'état très dégradé des logements et des immeubles (41 rue de Neuilly)*
- *un débouché sur la voie publique extrêmement étroit, rendant impossible la construction de logements sur les parcelles en cœur d'ilot (41 rue de Neuilly)*
- *La présence de parcelles vacantes (6-8 rue Diderot)*
- *L'existence de mur pignon aveugles donnant sur la rue (4, rue Diderot)*
- *Et plus globalement, une architecture hétéroclite de qualité médiocre »*

Enfin la notice explicative insiste à de nombreuses reprises sur le caractère insalubre du 41 rue de Neuilly :

« L'immeuble est état de dégradation avancée, l'arrêté d'insalubrité fait état : d'un manque d'entretien général, du manque d'entretien et de dégradation des murs et plafonds, de traces d'humidité sur les murs et plafonds, de fissurations des murs et plafonds, des irrégularités importantes des planchers, de l'irrégularité des marches des escaliers, du manque des barreaux des garde-corps dans les escaliers, des câbles électriques apparents, de la boîte de dérivation de l'installation électrique dépourvues de protection, des moisissures sur les linteaux et poutres de la toiture, des tuiles disjointes sur la toiture, de l'absence de revêtement des briques en façades, des dégâts des eaux dans les logements, de l'absence de systèmes de ventilation efficaces et suffisants dans les logements, du plancher fluctuant dans les logements, de la vétusté des installation électriques des logements.

Les travaux de réhabilitation touchent tous les corps de métier et sont coûteux. Quelques propriétaires ont bien tenté de se mobiliser pour remédier à cette situation mais ont dû se résigner à l'impuissance, particulièrement lors de l'Assemblée Générale de copropriété du 21 novembre 2016, compte tenu du manque de volonté et de moyens financiers de la grande majorité des copropriétaires. En conséquence, seule une intervention de la collectivité permet aujourd'hui de remédier à cette situation d'insalubrité et de soustraire les occupants à leur condition d'habitation indigne. »

Par ailleurs la SOREQA avance deux autres arguments qui, selon le Commissaire Enquêteur, ne justifient pas une opération de déclaration d'utilité publique, à savoir :

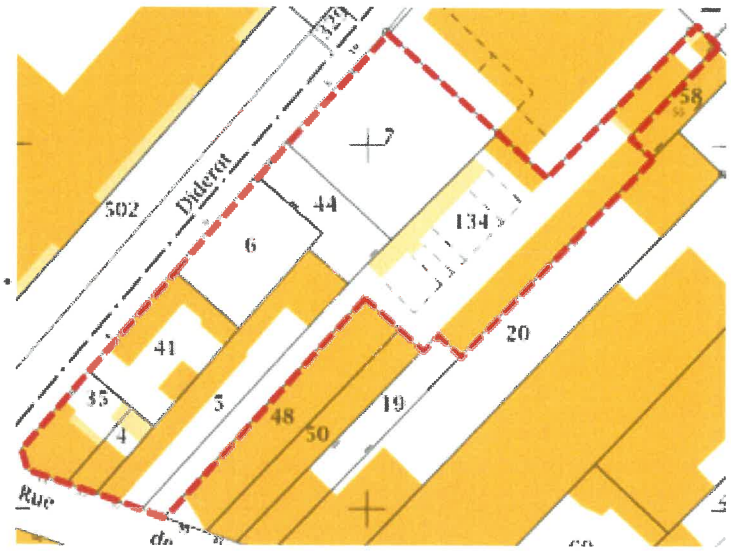
- L'existence d' « *un véritable potentiel de mutation* » (Notice explicative page 10) ; « *Cet emplacement privilégié sur les grands axes à proximité de la future gare du Grand Paris Express, place de la Boule, constitue un véritable potentiel de mutation.* »
- La mise en cohérence avec le PLU (Notice explicative page 12) : « *Le groupement de ces parcelles présente en effet un potentiel important, au vue de la vocation résidentielle du secteur et des orientations programmatiques du PLU. La DUP pourrait offrir l'opportunité d'optimiser les espaces concernés en les rendant cohérents et en phase avec le PLU* »

d) Présentation 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 à ce dossier.

Le dossier d'enquête parcellaire comprend :

- Un état parcellaire détaillant pour chaque parcelle cadastrale le ou les propriétaires
- Un plan parcellaire (repris dans la notice explicative)



Périmètre de l'opération du secteur Neuilly-Diderot

- La décision du tribunal de grande instance de Nanterre déclarant vacante la succession de M Ahmed BELHADJ propriétaire du lot 229 du 41 rue de Neuilly

Notons que les parcelles AU4, AU35 et AU41 sont des propriétés de la SOREQA et donc de ce fait exclues de l'enquête parcellaire.

3) <u>Cadre juridique de l'enquête publique</u>

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),
- 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.

b) Cadre communal et préfectoral

La SOREQA est l'autorité expropriante. En conséquence, dans sa séance du 19 décembre 2019, le conseil d'administration de cette société autorise sa Directrice Générale à *« engager la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique portant sur l'ilot Neuilly Diderot à Nanterre ».* Par courriers en date des 10 Mars et 4 Aout 2020, elle sollicite le Préfet des Hauts de Seine à ouvrir une enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique, conjointe à l'enquête parcellaire

Conformément à cette demande, le préfet des Hauts-de-Seine, par un arrêté du 16 Mars 2021 référencé DCPPAT/BEICEP n°2021-25 ouvre une enquête publique conjointe, préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire, au profit de la SOREQA.

La Commune de Nanterre porte le projet et en est seulement l'autorité organisatrice. Elle en a concédé la réalisation par un traité de concession d'aménagement en date du 16 Juillet 2016 avec la SOREQA qui précise en son préambule : *« La Ville souhaite mettre sur ce secteur un projet urbain cohérent fondé principalement sur le traitement de l'habitat insalubre et le développement d'une offre diversifiée de logements ».* Deux avenants en date du 15 novembre 2017 et non daté à effet au 1er Janvier 2020 en ont précisé le contour et intégré l'Etablissement Public Territorial « Paris Ouest la Défense » dans ce traité en vertu des lois de décentralisation.

Par ailleurs le projet immobilier de la Ville de Nanterre s'inscrit naturellement dans le Plan Local d'Urbanisme (zone UBa : zone urbaine à vocation mixte) ainsi que l'OAP qui le soutient.

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 les lois de décentralisation ont transféré de droit à l'EPT Paris Ouest la défense à compter du 1er Janvier 2018 le traité de concession du 18 juillet 2016. L'avenant n°2 de ce traité a donc été signé entre la SOREQA et cet établissement public territorial.

d) Compatibilité avec les documents d'urbanisme

* Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) :

Un nouveau SDRIF, en cohésion avec le projet du Grand Paris Express, a été adopté par le Conseil Régional le 18 octobre 2013. Le nouveau schéma directeur de la région Ile-de-France a été approuvé par l'État par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013, et publié le 28 décembre 2013 au Journal Officiel.

Parmi les orientations du SDRIF s'imposant aux Plans Locaux d'urbanisme communaux et intercommunaux, il est important de rappeler que les quartiers situés à proximité des gares ferroviaires ou des stations de métro doivent être des lieux privilégiés de densification, tant en termes d'offre d'habitat que d'emploi, afin de favoriser la mobilité par les transports collectifs.

Il n'est pas fait mention dans le dossier d'enquête publique de ces orientations ni de la compatibilité éventuelle du projet à celles-ci

Ayant posé la question de cette absence à la SOREQA, celle-ci répond dans un email du 9 Avril que *« Le PLUI et l'OAP se doivent d'être compatibles avec le SDRIF. A partir du moment où nous sommes raccords avec eux, on l'est de fait avec le SDRIF. Le rapport de la DRIEA vient de fait confirmer la comptabilité du projet avec le PLU. »*

* Programme Local de l'habitat (PLH) et Plan Métropolitain pour l'Habitat et l'Hébergement :

L'EPT Paris Ouest La Défense est compétent pour l'adoption pour ce territoire d'un Plan local de l'Habitat

Par ailleurs, la Métropole du Grand Paris élabore le Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement (PMHH), a vocation à se substituer aux Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) existants pour la période 2019-2025. Le projet de PMHH a été arrêté le 28 juin 2018 par le conseil métropolitain. Le PMHH doit être adopté au plus tard le 1er janvier 2019.

De même, le dossier d'enquête publique ne mentionne pas ces deux programmes

* Servitudes :

Le dossier d'enquête publique n'indique aucune servitude pour lesquelles la zone DUP pourrait être soumise. Notons, pour mémoire, les servitudes existantes pour la commune de Nanterre :

- PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation)
- Plan de prévention des risques naturels (concerne principalement les mouvements de terrain et les carrières souterraines)
- Autres plans de prévention

4) <u>Composition des dossiers</u>

Le dossier présenté à l'enquête publique comprend :

1 Notice explicative (25 pages)
2 Caractéristiques des ouvrages les plus importants (15 pages)
3 Plan de situation (1 page)
4 Plan périmétral (1 page)
5 Plan masse (1 page)
6 Estimation sommaire des dépenses (1 page)
7 Documents annexes
   - Traité de concession du 18 Juillet 2016 entre la ville de Nanterre et la SOREQA
   - Avenant n°1 du 15 décembre 2017
   - Avenant n°2 non daté entre l'EPT Paris Ouest La Défense et la SOREQA
   - Procès verbal du conseil d'administration de la SOREQA autorisant l'engagement de la procédure d'expropriation
   - Arrêté de péril ordinaire du Maire de Nanterre du 10 décembre 2015 relatif à l'immeuble 41 rue de Neuilly
   - Arrêté préfectoral de déclaration d'insalubrité remédiable du 8 Décembre 2015 relatif à l'immeuble 41 rue de Neuilly
8 Etat parcellaire

9 Plan parcellaire

Détail de chaque partie :

1 La notice explicative détaille le contexte de l'intervention, le secteur d'intervention, les procédures nécessaires à la mise en œuvre du projet, le projet d'aménagement et la justification de l'utilité publique. Ce document de 25 pages constitue donc le document principal du dossier d'enquête publique puisque définissant à la fois le secteur d'intervention, le projet envisagé et la justification de l'utilité publique. On regrettera néanmoins que le cadre général de l'opération, à savoir la commune de Nanterre et les environs immédiats du quartier concerné, ne soit pas traité ni expliqué. De même, malgré la qualité du dossier comportant photos et plans, un dossier de cette importance aurait mérité une pagination plus importante permettant son approfondissement.

2 Le document intitulé « Caractéristiques principales des ouvrages le plus importants » présente un intérêt limité. En effet, seules les 5 premières pages (dont 3 constituées de plans) décrivent le projet envisagé, les pages 6 à 15 se bornant à démontrer la compatibilité du projet avec le PLU de la commune ; ce qui semble un a priori incontournable ne nécessitant pas un tel développement.

3 Le plan de situation est peu lisible et provient probablement d'une page Google maps.

4 Le plan périmétral (déjà dans la notice explicative) permet de bien appréhender le périmètre de l'opération et les surfaces cadastrales concernées

5 Le plan masse du projet est déjà dans la notice explicative.

6 L'estimation sommaire des dépenses est constitué d'un tableau Dépenses Recettes que le Commissaire Enquêteur juge peu lisible ni compréhensible.

7 Les documents annexes permettent de bien comprendre l'articulation juridique et financière de l'opération. Il est à noter que l'avenant n°2 ne comporte pas de date de signature et que les annexes sont illisibles.

8 et 9 L'état parcellaire et le plan parcellaire répondent aux dispositifs légaux en matière d'enquête parcellaire. Le commissaire enquêteur y a rajouté la décision du tribunal de grande instance de Nanterre déclarant vacante la succession de M Ahmed BELHADJ propriétaire du lot 229 du 41 rue de Neuilly (ce document ayant été placé par erreur dans une autre partie du dossier d'enquête)

Au final, le Commissaire Enquêteur juge le dossier d'enquête publique de demande de déclaration d'utilité publique sommaire et peu détaillé, même si les informations indispensables sont présentes.

De nombreux plans et commentaires sont présents dans plusieurs documents faisant apparaitre une certaine redondance :

- Le plan du projet se retrouve dans la notice (p 20), dans les caractéristiques des ouvrages (p.2) et dans le document intitulé « Plan masse »
- Le texte de présentation du projet est identique dans la notice (p.19) et dans les caractéristiques des ouvrages (p.6)
- Le plan périmétral se retrouve dans le dossier du même nom et dans la notice en page 19

Par ailleurs, certains éléments du dossier ne répondent pas exactement à l'objet de l'enquête. Ainsi dans le dossier « Caractéristiques principales des ouvrages » 5 pages seulement (dont 3 de

schémas) sont consacrés à la description des ouvrages futurs alors que pas moins de 9 pages sont consacrés à la démonstration de la conformité du projet avec le PLU de la commune

Enfin, le Commissaire Enquêteur fait remarquer que certaines données sont totalement absentes du dossier, à savoir :

- Présentation du contexte communal et infra communal de l'opération qui aurait permis de bien cerner l'environnement économique, social et urbain de la zone concernée
- Compatibilité avec certains documents d'urbanisme : SDRIF (Schéma Directeur de la Région Ile de France), PPRI (plan de Prévention des Risques d'Inondation) PMHH (Plan Métropolitain pour l'Habitat et l'Hébergement)
- Existence de servitudes
- Dispense par la DRIEE d'une étude d'impact pour cette enquête

5) Autres documents transmis au Commissaire enquêteur

Le Commissaire enquêteur a demandé les documents suivants pour compléter son information :

- Avis de la DRIEA en date du 16 Février 2021 sur la compatibilité du projet avec le PLU
- Copie de la lettre envoyée en recommandé avec accusé de réception aux propriétaires des parcelles concernées par la DUP
- Délibérations de l'EPT Paris Ouest La Défense du 25 juin 2019 approuvant le compte rendu d'activité de la SOREQA pour l'année 2018
- Estimation officielle des biens à exproprier par France Domaine.
- Rapport du Commissaire Enquêteur pour une enquête publique unique du 19 novembre au 21 Décembre 2018 pour la même opération qui avait émis un avis défavorable pour la demande de déclaration d'utilité publique

De plus, la ville de Nanterre a souhaité communiquer les documents suivants pour compléter l'information du Commissaire Enquêteur :

- Note interne d'orientation pour le bureau municipal en date du 27 Janvier 2014 présentant les missions futures de la SOREQA
- Réponse de la ville de Nanterre à un appel à projets initié par l'ARS via la région Ile de France concernant une stratégie urbaine de lutte contre l'habitat indigne (daté 2014)

Néanmoins, malgré sa demande, le Commissaire Enquêteur n'a pas obtenu le document intitulé « Process Relogement Nanterre » de la SOREQA au motif qu'il s'agirait d'un document interne

II) Organisation et déroulement de l'enquête publique

1) Désignation du Commissaire enquêteur

Par décision du 1er Mars 2021 (décision n° E21000007/95) la présidente 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°2021-25 du 16 Mars 2021 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 Nanterre, service de l'urbanisme) où les registres 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 M Bernard TRAN de la direction de l'urbanisme de la Ville de Nanterre et avec Ms Amin DERRAS et Pascal PINCEBOURDE de la SOREQA.

Une réunion d'information et de préparation, avec les membres de la SOREQA et du service de l'urbanisme de la ville, s'est tenue le 23 Mars 2021 en visioconférence à l'attention du Commissaire enquêteur afin de lui expliquer en détail le projet.

Le Jeudi 25 Mars 2021 Le Commissaire enquêteur s'est rendu sur place au secteur Neuilly-Diderot objet de la présente enquête, afin de comprendre l'état actuel des lieux et d'en appréhender les enjeux. Il a pu visiter les parties Communes du bâtiment du 41 rue de Neuilly et constater par lui-même l'état du bâtiment.

Parallèlement, le Commissaire Enquêteur a rencontré, à son initiative, plusieurs intervenants pour mieux cerner la problématique :

- Mardi 30 Mars : Mme Lydie DORCENT du service Relogement de la SOREQA
- Mercredi 7 Avril : M Jérôme TRAVERS du service Relogement de la mairie de Nanterre
- Vendredi 16 Avril : M Pascal PINCEBOURDE de la sous direction action foncière et budget de la SOREQA

Le Commissaire Enquêteur aurait souhaité rencontrer M Raphael ADAM, maire adjoint à l'urbanisme mais ce dernier a décliné l'invitation. Néanmoins la direction de l'Urbanisme a répondu

partiellement aux questions posées par écrit le 15 Avril en fournissant l'information nécessaire (cf. chap. I-5 supra)

c – Accueil du public

Le public a normalement pu consulter le dossier d'enquête à la Direction de l'Urbanisme de la ville. Seules trois personnes se sont déplacées : M RIVIERE (propriétaire occupant au 41 rue de Neuilly) accompagné d'un membre de sa famille le Mercredi 14 Avril (sans déposer d'observation) et le représentant de « Naturellement Nanterre » le Vendredi 23 Avril pour remettre en mains propres au Commissaire Enquêteur les observations de cette association

Une personne avait pris un rendez vous téléphonique pour le Samedi 17 Avril pour une demande de renseignements sur le dossier.

Les permanences du Commissaire enquêteur se sont déroulées au sein même de la direction de l'Urbanisme.

d – Organisation des permanences

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

- mardi 6 Avril de 9h à 13h (ouverture de l'enquête)
- mercredi 14 Avril de 13h à 17h
- lundi 19 Avril de 9h à 13h
- vendredi 23 Avril de 13h à 17h (clôture de l'enquête).

Le Commissaire a regretté que des permanences n'aient pu être organisées le Samedi matin et en soirée. Pour compenser cette absence, il a été décidé d'organiser deux permanences téléphoniques (le Commissaire Enquêteur se tenant à la disposition du public par ce moyen).

- Samedi 10 Avril de 9h à 12h
- Samedi 17 Avril de 9h à 12h

Néanmoins, il est apparu que la première permanence téléphonique n'a pas fonctionné. Les rendez vous programmés le Samedi 10 Avril à 10h et 10h15 n'ayant jamais été suivi d'effet malgré des emails de confirmations envoyés la veille par Publilégal :

« Madame, Monsieur,

Dans le cadre du projet SOREQA - NEUILLY DIDEROT / NANTERRE, un rendez-vous a été réservé.

Rendez-vous : samedi 10 avril 2021 de 10h00 à 10h15 »

« Madame, Monsieur,

Dans le cadre du projet SOREQA - NEUILLY DIDEROT / NANTERRE, un rendez-vous a été réservé.

Rendez-vous : samedi 10 avril 2021 de 10h15 à 10h30 »

De plus, il était impossible de prendre rendez vous le jour même (soit les Samedi 10 et 17 février), le numéro 01 83 62 45 74 étant sur répondeur.

Le Commissaire Enquêteur regrette vivement ce dysfonctionnement alors que ces permanences téléphoniques étaient censées remplacer les permanences du samedi matin que la ville de Nanterre ne pouvait assurer.

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 le périmètre de la zone DUP.

b - Courriers postaux et électroniques

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 23 Mars 2021 par la SOREQA

De même, le Commissaire Enquêteur a souhaité que tous les locataires et propriétaires occupants reçoivent un tract d'information dans leur boite aux lettres les informant de cette enquête.

Enfin, la ville de Nanterre par un email collectif en date du 16 Avril (soit en cours d'enquête) a informé les habitants du quartier La Boule Champs Pierreux de l'existence de l'enquête et de ses modalités. Cette information a été faite via un fichier de 93 adresses email gérées par Mme Samia SAIDJ, conseillère municipale en charge de ce quartier.

c - Site Internet

La Ville de Nanterre a porté cette information sur son site Internet.
https://www.nanterre.fr/3213-les-enquetes-publiques.htm

De même la préfecture des Hauts-de-Seine a mis en ligne l'intégralité des dossiers DUP et parcellaire sur les adresses Internet suivantes :
http://secteur-neuilly-diderot-nanterre.enquetepublique.net
www.hauts-de-seine.gouv.fr/publications/annonces-avis/enquetes-publiques/enquetes-publiques-2021-projets/NANTERRE

d - Avis dans la presse

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

- 23 Mars 2021 dans les journaux « Les Echos » et « Le Parisien 92 »
- 6 Avril 2021 dans ces mêmes journaux.

Néanmoins, il n'a pas été possible de faire figurer l'annonce de cette enquête dans le Bulletin municipal en raison des délais du bon à tirer et de l'impression.

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

Le Commissaire enquêteur estime que l'information du public a connu des dysfonctionnements et n'a pas été totalement efficace, Il regrette :

- Que les permanences se soient déroulées au 12ème étage d'un bâtiment annexe de la Mairie sans possibilité de fléchage dans le hall d'accueil de celui-ci.
- Que les permanences téléphoniques d'un Samedi matin n'ont pas fonctionné révélant un dysfonctionnement dans l'organisation de cette enquête alors même que ce type de permanences étaient censées remplacer les permanences physiques du samedi matin que la ville de Nanterre ne pouvait assurer.

Néanmoins, le Commissaire Enquêteur n'a pas jugé nécessaire de prolonger la durée de l'enquête publique ni d'organiser de réunion publique, en raison de la nature de cette enquête et de l'information suffisante donnée aux propriétaires et locataires concernés.

4) Climat de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée de façon satisfaisante bien que très peu de personnes se soient déplacés pour consulter le dossier d'enquête ou rencontrer le Commissaire enquêteur (un propriétaire occupant du 41 rue de Neuilly le 14 Avril et le représentant de l'association « Naturellement Nanterre » le 23 Avril)

5) Dénombrement des observations

Au jour de la clôture de l'enquête une seule observation a été déposée (remise en mains propres par l'association « Naturellement Nanterre » le 23 Avril). Cette observation avait été précédée de deux annotations de cette même association indiquant seulement qu' *« une contribution écrite...devrait être remise au Commissaire Enquêteur »*

6) Formalités de fin d'enquête

Le Vendredi 23 Avril à 17h, 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 DUP. De même, conformément à l'article 13 de l'arrêté préfectoral, le Maire de Nanterre a clos et signé le registre d'enquête parcellaire.

Le PV de synthèse a été remis à la SOREQA par email avec demande de confirmation de lecture le 24 Avril et par courrier postal simple le 27 Avril. Copie de ce courrier a été envoyée à la mairie de Nanterre.

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

L'enquête publique objet du présent rapport a recueilli une seule observation

Le 23 Avril 2021 lors de la permanence du Commissaire enquêteur l'association « Naturellement Nanterre » lui a remis un mémoire de deux pages qui a été agrafé dans le registre:

«En Novembre Décembre 2018 notre association avait participé à la première enquête publique sur la requalification de ce secteur.

Son appréciation avait été sévère sur le sérieux des documents figurant dans le dossier faisant douter du sérieux de l'opération elle-même. Le rapport du commissaire enquêteur n'était pas moins indulgent et le projet avait été retoqué.

Prés de 2ans et demi après, ce projet nous est soumis de nouveau avec presque les mêmes protagonistes, à l'exception de la SOGEPROM qui n'y figure plus.

Les documents du dossier semblent un peu mieux présentés et, surtout, la présence d'un espace vert planté de quelques arbres ne peut que nous satisfaire

Il demeure cependant des faiblesses dans la présentation des lieux

La plus grossière sino la plus grave est sans doute la question du « 41 rue de Neuilly »...si on regarde les plans du secteur qui nous sont fournis...on peut constater que le 41se situe logiquement entre le 39 et le 43 de cette rue mais que cette parcelle se trouve hors du périmètre de l'opération ! Cette anomalie ne semble troubler personne puisque nul part on ne s'en explique...

Si l'on va sur place on peut constater une plaque « 41 » à l'entrée du passage situé entre le 37 et le 39 qui devrait être numéroté 37bis. Mais il dessert actuellement en cœur d'ilot une parcelle (134) qui devait probablement être desservie par le 41 avant qu'un immeuble se construise sur les 39,41 et 43...

Il aurait mieux valu que ces biens immobiliers soient convenablement entretenus et perdurent en conservant leur caractère hétéroclite, suranné et pittoresque comme on en trouve d'autres exemples dans la Ville...

Mais puisque certains bâtiments sont devenus insalubres et dangereux, il faut bien les démolir et, hélas, quelques immeubles voisins avec eux et faire un nouvel ilot à priori mieux propre à l'habitation...

Nous nous réjouissons que dans cette nouvelle mouture du projet, il y ait des espaces verts dont une partie en pleine terre. Sauf erreur, on ne nous précise pas si les locataires des nouveaux immeubles pourront profiter de la verdure et de l'ombrage des arbres...dans ce quartier où il n'y a pas beaucoup d'espaces verts accessibles au public à proximité, ce serait une bonne chose.

Nous n'avons pas bien compris le passage du texte où l'on évoque la vue sur cet espace vert à propos de l'accès au parking souterrain...

A noter une erreur à propose de l'arrivée du métro du Grand Paris à la Boule en 2025. Déjà en 2018 on savait que ce ne serait pas avant 2030...De même l est peu probable que le tramway nommé Désir, alias T1, arrive à la Boule avant 2025...

Deux ans et demi de perdus pour un dossier d'enquête publique traité avec légèreté, ça fait un peu beaucoup, surtout pour en ressortir un autre pas beaucoup plus irréprochable...C'est sans doute l'éviction de la SOGEPROM qui a fait trainer les choses »

Par ailleurs une observation envoyée par email sur l'adresse dédiée a été reçue hors délai. En effet, la date et heure d'envoi sont du 23 Avril à 19h49, soit prés de trois heures après la clôture de l'enquête.

Cette observation envoyée par le conseil syndical du 36 rue Montesquieu à Nanterre ne peut donc être ni reproduite ni prise en compte. Le Commissaire enquêteur invite donc ce conseil à contacter directement la SOREQA pour avoir détails et informations sur le projet

2) Synthèse et analyse des observations

Par email avec demande de confirmation de lecture et lettre simple en date du 27 Avril 2021, le Commissaire enquêteur a fait parvenir à la SOREQA le procès verbal de synthèse détaillant les questions soulevés par l'unique observation déposée et celles personnelles du Commissaire enquêteur. Ce procès verbal fut envoyé également en copie par email à la Ville de Nanterre

Ce procès verbal est reproduit ci après in extenso :

a) Synthèse des observations formulées par le public et questions soulevées

L'association « Naturellement Nanterre » dans une contribution écrite remise en mains propres au Commissaire enquêteur lors de la permanence du 23 Avril soulève deux questions au sujet des ouvrages envisagés (extraits) :

« Nous nous réjouissons que dans cette nouvelle mouture du projet, il y ait des espaces verts dont une partie en pleine terre. Sauf erreur, on ne nous précise pas si les locataires des nouveaux immeubles pourront profiter de la verdure »

« Nous n'avons pas bien compris le passage du texte où l'on évoque la vue sur cet espace vert à propos de l'accès au parking souterrain... »

b) Observations formulées par le Commissaire enquêteur

- Droit au relogement

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 la SOREQA 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 la SOREQA si elle 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 ».

- Estimation sommaire des dépenses

Malgré un rendez vous accordé par la SOREQA au Commissaire Enquêteur sur ce sujet, ce dernier estime le document inclus dans le dossier d'enquête peu lisible ni compréhensible et souhaite en conséquence une explication détaillée de ce tableau

Il rappelle que le dossier d'enquête publique est soumis à l'article R112-4 du code de l'expropriation (dossier d'enquête « normal ») puisque *« la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages »* et que dans ce cadre le Conseil d'Etat dans l'arrêt époux Neel du 23 janvier 1970 a précisé que *« l'appréciation sommaire des dépenses a pour objet de permettre à tous les intéressés de s'assurer que les travaux ou ouvrages envisagés ont, tel qu'il peut être raisonnablement apprécié à la date de l'enquête, un caractère d'utilité publique »*

La ville de Nanterre ayant signé un contrat de concession avec la SOREQA, il apparaîtrait néanmoins utile de faire figurer le coût exact de l'opération pour la collectivité locale, cette information faisant également partie des critères d'appréciation de l'utilité publique.

- Commerces envisagés dans le projet

Le Commissaire Enquêteur souhaiterait savoir quels commerces seront implantés dans le projet immobilier même si ce dénombrement est encore difficile à faire. Il rappelle à ce sujet que la Charte pour ma mise en valeur des devantures commerciales de la ville de Nanterre (publiée en Septembre 2013) s'impose au projet immobilier ainsi que la Charte Qualité des constructions neuves de la commune du 11 Mars 2019

- Erreur matérielle dans l'état parcellaire ?

Le Commissaire enquêteur s'interroge sur l'incompatibilité juridique éventuelle de deux documents concernant les propriétaires du lot 229 de l'immeuble du 41 rue de Neuilly

D'une part est joint au dossier d'enquête public l'acte de décès de M Ahmed BELHADJ et un jugement du tribunal de Grande Instance de Nanterre du 8 Juin 2017 qui indique dans ces motifs *« Déclare vacante la succession de Ahmed BELHADJ né en 1933, décédé le 19 Décembre 2004…Nomme la directrice de la Direction Nationale des Interventions Domaniales…curateur de la succession »*

Or, d'autre part sur l'état parcellaire, lot 229 apparait Mme Fatima CHAB épouse de M Ahmed BELAHDJ

Il semble donc incohérent de déclarer la succession vacante et de nommer une curatrice alors même que le conjoint survivant devrait de facto être inclus dans la succession

3) Mémoire en réponse de la SOREQA

Par email envoyé le 7 Mai (puis par courrier postal en date du 11 Mai) la SOREQA a fait parvenir au Commissaire enquêteur un mémoire en réponse à l'envoi de son procès verbal de synthèse pour répondre aux différentes questions et observations soulevées

Ce mémoire est reproduit ci âpres in extenso :

« 1/ Synthèse des observations formulées par le public et questions soulevées.
Suite à la contribution écrite formulée par l'association « Naturellement Nanterre » :

« Nous nous réjouissons que dans cette nouvelle mouture du projet, il y ait des espaces verts dont une partie en pleine terre. Sauf erreur, on ne nous précise pas si les locataires des nouveaux immeubles pourront profiter de la verdure »

Réponse : les locataires des nouveaux immeubles pourront profiter des espaces verts. Le document fourni est une faisabilité et non un projet. Une étude fine des espaces verts sera réalisée en même temps que le projet architectural et fera la distinction entre espaces verts collectifs et privatifs au rez-de-chaussée, détaillera les types de végétaux, etc.

« Nous n'avons pas bien compris le passage du texte où l'on évoque la vue sur cet espace vert à propos de l'accès au parking souterrain… »

Réponse : le texte fait référence à l'ancienne faisabilité où il y avait une rampe extérieure qui menait au parking. Cette dernière étant dorénavant intégrée au bâtiment et donc plus visible de l'extérieur, cela permet d'avoir depuis la rue, une vue dégagée plus qualitative. En effet, l'OAP (orientation d'aménagement et de programmation), plus précisément les orientations spécifiques du Secteur 1 : Clémenceau Sadi Carnot 1 d, préconise à cet endroit précis d'avoir une échappée visuelle de la rue vers le cœur d'ilot.

2/ Observations formulées par le commissaire enquêteur.

a) Sur le droit au relogement

Le plan de relogement a débuté avec une enquête sociale avec pour objectif d'identifier les ménages qui seront à reloger et de recueillir leur souhait. Ces ménages bénéficient d'un accompagnement social adapté pour répondre en priorité à leurs besoins et à leurs intérêts.

En application de l'article L314-1, le Code de l'urbanisme stipule qu'il doit être faites à minima 2 offres de relogement correspondant aux besoins et aux possibilités du foyer dans la ville ou les villes limitrophes. Pour Nanterre, les derniers reçoivent jusqu'à 3 offres, voire plus si cela est justifié, pour prendre en compte des souhaits des ménages pris en charges. Tous les foyers ont pu tous être relogés sur Nanterre. Les souhaits des quartiers sont également pris en considération. Les possibilités sont les moyens du foyer pour acquitter le loyer. Effectivement, il est proposé des logements sociaux dont la catégorie correspond aux revenus des foyers (barème ci-joint) et nous vérifions que le taux d'effort n'excède pas 30%.

Le délai de 6 mois mentionné à l'alinéa 7 du même article vise le délai de saisine de la juridiction. Si le candidat refuse les logements proposés, ceux-ci doivent avoir été proposés 6 mois avant la saisine du juge de l'expropriation visant à faire valider les offres.

L'exproprié a un délai de 2 mois pour accepter l'offre présentée devant le juge, délai qui s'ajoute au délai de 6 mois ce qui nous oblige à bloquer un logement social pendant 8 mois.

Quant à l'application de l'article R423-5 du code de l'expropriation stipulant que le relogement mis à la charge du bailleur constructeur doit être mentionné dans le cahier des charges annexés à l'acte de cession, il est précisé que la mission de reloger les ménages bénéficiant d'un titre d'occupation incombe exclusivement à l'aménageur conformément aux dispositions de l'article 6 du traité de concession du 18 juillet 2016. En revanche, le Cahier des Charges de Cession de Terrain qui sera annexé à l'acte de vente signé avec le futur Maître d'Ouvrage de l'opération comprendra pour la partie sociale du projet la liste des personnes relogées ayant sollicité l'exercice de leur droit de priorité. L'obligation pour le futur bailleur social d'attribuer en priorité les logements sociaux à ces ménages figurera expressément dans le CCCT. La Soreqa s'assurera de la bonne exécution de cette clause, sous réserve bien entendu que lesdits ménages aient confirmé leur volonté de bénéficier de ce droit et qu'ils soient éligibles aux conditions d'attribution du logement social suivant le type de programmation qui sera retenue (PLUS/PLAI/PLS).

b) Sur l'estimation sommaire des dépenses

Le document « Estimation sommaire des dépenses » inclus dans le dossier d'enquête public a pour objet de rendre compte du coût de l'opération pour la Collectivité indépendamment des flux financiers interagissant entre les Collectivités. L'objectif est de permettre au public de connaître l'impact financier de l'opération projetée en terme de finances publiques afin que cet élément puisse être intégré et apprécié quantitativement dans la notion de bilan avantages / inconvénients essentielle à la définition jurisprudentielle de l'utilité publique.

Il convient donc de distinguer deux phases distinctes de l'opération, savoir :

- *La partie aménagement confiée à l'aménageur Soreqa*
- *La partie construction concernant exclusivement la partie dédiée au logement social*

S'agissant de la partie aménagement, dévolue à la Soreqa dans le cadre du traité de concession commune signé avec la Ville de Nanterre le 18 Juillet 2016 puis transféré à l'Etablissement Public Territorial Paris Ouest La Défense le 1er janvier 2018 au titre de la compétence aménagement, les dépenses mentionnées dans le document précité portent sur les missions principales de l'aménageur : acquisition du foncier ; relogement des occupants ; démolition et mise en état des sols préalablement à la cession aux futurs maîtres d'ouvrages chargés du programme de construction.

Ainsi, la totalité de ces dépenses s'élèvent à 5 945 028 € et les recettes issues de la cession des terrains devant accueillir le programme en accession libre est-il valorisé à 3 057 600 €.

Le déficit induit par la différence entre les dépenses et les recettes d'aménagement sera financé par le concédant, à savoir l'EPT de PARIS OUEST LA DEFENSE et la ville de Nanterre par le biais d'une participation versée à l'aménageur pour combler le déficit déduction faite d'une subvention de l'ANAH au titre de la RHI/THIRORI évaluée à ce jour à 497 567 € et d'une subvention de la DRIHL de 112 633 €.

Concernant la partie construction qui est évaluée à 3 150 000 €, ces dépenses seront à la charge du futur bailleur social (que ce soit en maîtrise d'ouvrage directe ou par le biais d'une acquisition en VEFA) qui sera désigné pour réaliser le programme de logements sociaux pour ensuite le gérer. Ce coût bénéficiera des financements classiques du logement social (subventions diverses selon le type de logements sociaux) et sera également financé par les recettes d'exploitation générées par les loyers.

Bien évidemment les coûts relatifs au programme en accession libre seront entièrement à la charge du futur maître d'ouvrage privé qui aura été désigné dans le cadre d'une consultation restreinte et ne pèseront donc nullement sur les finances publiques.

En conséquence, le document « Estimation Sommaire des Dépenses » tel que joint au dossier d'enquête publique rend parfaitement compte de l'impact financier de cette opération pour les deniers publics et permet d'intégrer cet élément important dans la balance des avantages et des inconvénients dudit projet.

Il est également précisé à toutes fins utiles que le bilan financier annexé au TCA en date du 18 juillet 2016 ou ceux annexés aux avenants ainsi qu'aux différents Compte Rendu Annuels aux Collectivités Locales, documents ne faisant pas partie des pièces du dossier d'enquête publique, ne sont nullement adéquats pour déterminer le coût de l'opération dans son ensemble puisque ceux-ci se limitent à chiffrer les seules missions de l'aménageur en excluant toute la partie construction.

c) Sur les commerces envisagées dans le projet

Le choix du type d'activité à privilégier incombe à la Ville. La signature des baux commerciaux est de la responsabilité du promoteur et non de l'aménageur, étant entendu que ce choix se fera en lien étroit avec la Ville qui pour l'instant, n'a pas donné d'orientations figées à ce sujet.

La Ville souhaite toutefois que cette programmation commerciale viendra compléter l'offre commerciale existante et renforcer le pôle commercial Neuilly Diderot qui compte aujourd'hui, un magasin alimentaire, une boulangerie traditionnelle, une pharmacie et un restaurant. Les activités développées auront une vocation d'hyper proximité pour répondre aux besoins du quartier.

Les deux cellules commerciales pourront accueillir des activités de type boucherie traditionnelle, activité médicale ou artisanale. Le plan de merchandising sera travaillé en lien avec la Ville, en fonction des besoins exprimés par les habitants et l'évolution du contexte commercial du quartier.

Le rôle de la SOREQA sera de s'assurer (via le CCCT puis le suivi du permis et enfin des travaux) :

- que les aménagements des commerces (installation des vitrines, conduits...) par le promoteur correspondent strictement aux préconisations de la charte et éventuellement aux besoins qui auront été définis d'ici là (nombre de commerces et surfaces attendues, aménagements spécifiques liés au type d'activité...)

- et éventuellement, que les aménagements de la façade des commerces (qui seraient réalisés par les commerçants à l'issue immédiate de la livraison du commerce) respectent également la charte (enseigne, couleurs...)

d) Sur l'erreur matérielle dans l'état parcellaire

La Direction Nationale des Interventions Domaniales a, en effet, été nommée curatrice à succession vacante par ordonnance du Tribunal de Grande Instance de Nanterre en date du 8 juin 2017.

Les présumés héritiers des propriétaires ayant été en contact avec la Soreqa lors de la phase amiable des négociations, il paraissait judicieux de leur permettre de régulariser la succession devant notaire dans le but de parvenir à un accord amiable avec ces derniers et de les informés de l'ouverture des enquêtes publique et parcellaire afin qu'ils puissent faire valoir leurs droits.

Dans la mesure où, contrairement aux informations données par ces héritiers présomptifs en amont de l'enquête, aucun acte de notoriété n'a pu être établi pour déterminer la dévolution successorale, la Soreqa , la SOREQA procédera à l'acquisition amiable du lot 229 bien auprès de la DNID de sorte qu'il pourra être retiré de la procédure d'expropriation. »

4) <u>Analyse des réponses de la SOREQA par le Commissaire enquêteur</u>

Par email reçu le 7 Mai et courrier postal en date du 11Mai, la SOREQA a fait parvenir son mémoire en réponse (cf. supra). Le Commissaire enquêteur estime les réponses apportées détaillées, complètes et satisfaisantes.

a) Réponses aux observations du public

Les réponses apportées aux questions posées par l'association « Naturellement Nanterre » sont claires et précises

b) Réponses sur le droit au relogement

Les réponses concernant le droit au relogement sont détaillées et précises et traduisent le souci de la SOREQA et de la ville de Nanterre de reloger au mieux les personnes concernées, souci que le Commissaire Enquêteur avait pu constater lors de ses rendez vous avec les services de relogement de la SOREQA et de la Ville. Il note le rappel que la SOREQA faite de l'article 6.6 du traité de concession du 18 Juillet 2016 relatif au relogement des occupants et note également que « *le Cahier des Charges de Cession de Terrain qui sera annexé à l'acte de vente signé avec le futur Maître d'Ouvrage de l'opération comprendra pour la partie sociale du projet la liste des personnes relogées ayant sollicité l'exercice de leur droit de priorité. L'obligation pour le futur bailleur social d'attribuer en priorité les logements sociaux à ces ménages figurera expressément dans le CCCT. La Soreqa s'assurera de la bonne exécution de cette clause, sous réserve bien entendu que lesdits ménages aient confirmé leur volonté de bénéficier de ce droit et qu'ils soient éligibles aux conditions d'attribution du logement social suivant le type de programmation qui sera retenue (PLUS/PLAI/PLS* »

c) Réponses sur l'estimation sommaire des dépenses

Le Commissaire Enquêteur estime détaillée la réponse apportée et suggère que cette explication aurait pu figurer dans le document du même nom dans le dossier d'enquête publique. Résumant les flux présentés, il constate que l'EPT Paris Ouest La Défense supportera une dépense (avant déduction des subventions ANAH et DRIHL) de 2.887.368€ (5.945.028€ de dépense et 3.057.600€ en recettes comme le précise la réponse de la SOREQA) ce qui est conforme à l'article 4 de l'avenant n°2 du traité de concession (modifiant l'article 13.3 initial) puisque les participations de la ville puis de l'EPT sont fixées à 2.869.878€. A ce sujet, il fait remarquer que la ventilation par année présenté dans ce même article 4 (modifiant 13.3) présente un total différent, soit 2.840.400€

d) Réponses sur les commerces envisagées

Le Commissaire Enquêteur estime les réponses complètes et note que *« Le choix du type d'activité à privilégier incombe à la Ville »*

e) Réponses sur l'erreur matérielle dans l'état parcellaire

Le Commissaire enquêteur comprend parfaitement que l'absence d'un acte de notoriété permettant d'établir la dévolution successorale a obligé le syndicat des copropriétaires à déposer une requête pour la nomination d'un curateur auprès du TGI de Nanterre. Il comprend également que la SOREQA ait fait son possible pour prévenir les présumés héritiers puisqu'elle écrit dans sa réponse *« Les présumés héritiers des propriétaires ayant été en contact avec la Soreqa lors de la phase amiable des négociations, il paraissait judicieux de leur permettre de régulariser la succession devant notaire dans le but de parvenir à un accord amiable avec ces derniers et de les informés de l'ouverture des enquêtes publique et parcellaire afin qu'ils puissent faire valoir leurs droits. »*

Néanmoins, le Commissaire Enquêteur se demande si toutes les voies ont bien été explorées pour permettre la régularisation de cette succession et estime l'enjeu financier trop important pour ne pas entreprendre d'autres démarches.

Antony, 11 Mai 2020

Paul GALAN
Commissaire enquêteur

Paul GALAN
Commissaire-Enquêteur
5, Villa Yvonne
92160 ANTONY

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

I) Observations personnelles et analyse du Commissaire enquêteur

La notion d'utilité publique n'est régie par aucun texte particulier et il a appartenu à la jurisprudence administrative d'en définir les contours avec une tendance actuelle a une interprétation large.

Rappelons que cette procédure est dérogatoire aux dispositions de l'article 545 du Code Civil qui stipule que *« nul ne peut être contraint de céder sa propriété si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité »*

L'arrêt du Conseil d'Etat du 28 mai 1971 « Ville Nouvelle Est » a clarifié les critères de détermination de l'utilité publique puisque cette Autorité indique dans son arrêt *« qu'une opération ne peut être légalement déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le cout financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente »*

Il convient donc à travers cette théorie dite « du bilan » d'analyser le projet objet de la présente enquête unique.

1) Intérêt général du projet

a) Les justifications

La justification de l'utilité publique fait l'objet du chapitre V de la notice explicative puisqu'il porte exactement cet intitulé *(« Justification de l'utilité publique »)*. Il y est écrit :

A. ***« Traiter l'insalubrité caractérisée au 41, rue de Neuilly.***

En premier lieu, elle permettra de traiter une situation d'insalubrité caractérisée au 41, rue de Neuilly, frappé d'un arrêté d'insalubrité remédiable en date du 8 décembre 2015 portant sur les parties communes et d'un arrêté de péril en date du 10 décembre 2015 portant sur deux logements.

L'immeuble est état de dégradation avancée (manque d'entretien général, dégradation des murs et plafonds, traces d'humidité, fissurations ...).

En effet, seule l'intervention de la collectivité au moyen d'une appropriation publique est à même de permettre d'éradiquer cette situation de mal logement et de soustraire les occupants qui la subissent en leur offrant des conditions de vie meilleurs par le biais d'un relogement.

B Développement de l'offre résidentiel et amélioration de la qualité de vie.

L'opération permettra de réaliser, sur l'unité foncière constituée de l'ensemble des parcelles visées par le projet, la création de 60 logements neufs dont plus d'un tiers (24) seront dédiés au locatif social.

Cet aménagement urbain, respectueux du tissu existant, aura également pour objectif de recycler des parcelles aujourd'hui inutilisées (6-8 rue Diderot appartenant à Sogeprom ; 4 rue Diderot et 33-35 du de Neuilly appartenant entièrement à la Soreqa) ou des parcelles sur lesquelles sont édifiées des bâtiments insalubres (41 rue de Neuilly) ou à tout le moins vétustes et dégradés (37 rue de Neuilly, sous administration judiciaire). »

Si le Commissaire Enquêteur comprend l'argumentaire du premier paragraphe A, largement développé dans le dossier d'enquête publique, il s'interroge sur la pertinence du deuxième paragraphe B qui, à lui seul, ne justifie nullement une quelconque utilité publique.

Enfin, le paragraphe C « Bilans avantages / inconvénients » n'est pas un critère en lui-même de justification mais simplement un exposé des avantages et inconvénients, la justification ayant été faite précédemment.

Par ailleurs dans la notice explicative la SOREQA avance deux autres justifications de l'utilité publique que le Commissaire Enquêteur ne saurait reconnaitre :

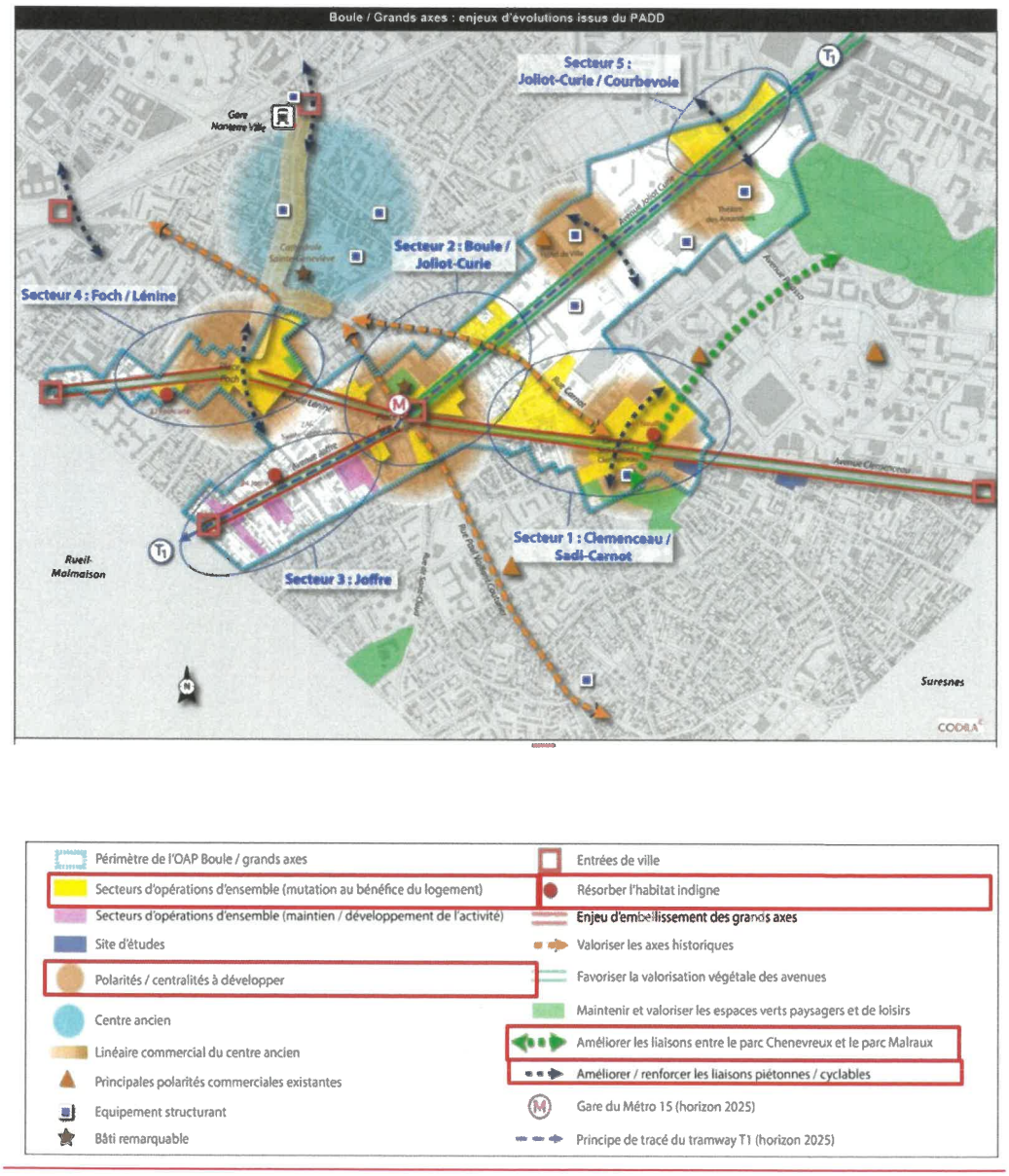
- L'existence d'un potentiel de mutation : *« Cet emplacement privilégié sur les grands axes à proximité de la future gare du Grand Paris Express, place de la Boule, constitue un véritable potentiel de mutation. »* (page 10)
- La mise en conformité avec le PLU : *« la DUP pourrait offrir l'opportunité d'optimiser les espaces concernés en les rendant cohérents et en phase avec le PLU »* (page 13)

En effet, le « potentiel de mutation » du secteur est une notion sans rapport direct avec l'utilité publique. Il en est de même avec la conformité avec le PLU, n'ayant également rien à voir avec les critères fondant cette utilité.

Néanmoins, et de façon sous jacente, la justification principale de l'utilité publique du projet est la volonté indéniable de la commune de Nanterre de s'attaquer aux quartiers insalubres ou fortement dégradés. Le projet présenté s'inscrit pleinement dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du plan local d'urbanisme de la commune puisque il est un des cinq secteurs retenus dans ce document. La notice explicative le rappelle justement dès son premier chapitre : *« L'opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et du Renouvellement Urbain (OPAH-RU) du Centre Ancien, lancée par la Municipalité de Nanterre le 27 juillet 2009, visait à*

coordonner et mettre en œuvre des moyens de grande envergure afin d'éradiquer l'habitat insalubre et de traiter les îlots anciens confrontés à de graves dysfonctionnements, tant sous l'angle de l'habitat que sur les aspects sociaux et urbains. L'OPAH-RU a ainsi permis d'élargir le champ de l'habitat à celui de l'aménagement et de développer un travail fin de recomposition urbaine dans certaines parties du Centre Ancien. »

Carte générale secteur Boule Grands axes (Document OPAH RU)



Ainsi l'OAP insiste pleinement sur l'aspect dégradé de l'ilot Neuilly - Diderot puisqu'il est écrit (page 16) *« Les interventions sont à poursuivre en termes de traitement des immeubles dégradés, notamment des adresses 41 rue de Neuilly... »*

Cette volonté de la ville de Nanterre n'est pas nouvelle puisque dans un dossier présenté en 2014 à la région Ile de France pour un appel à projets pour la mise en œuvre d'une stratégie urbaine de lutte contre l'habitat indigne, l'ilot « Diderot-Neuilly » était déjà inclus dans le Programme d'Intérêt General (PIG) « Nanterre Habitat Plus » (2001-2014). Dans son chapitre 3.1.3 intitulé « Le volet de LHI (Lutte contre l'Habitat Indigne) Nanterre Habitat Plus 4 », le 41 rue de Neuilly est clairement cité : *« 41 rue de Neuilly ; copropriété faisant l'objet d'un péril et dont les propriétaires ne parviennent pas à élaborer de stratégie malgré l'accompagnement dont ils ont bénéficié dans les cadre de l'OPAH-RU »*

La notice explicative s'appuie donc largement sur le critère d'insalubrité du 41 rue de Neuilly, rappelé à de nombreuses reprises dans ce document, pour justifier l'utilité publique du projet. Elle rappelle à juste titre les arrêtés d'insalubrité pris à l'encontre de cet immeuble (page 14) : *« la situation de cette copropriété s'est progressivement dégradée conduisant à la prise d'un arrêté d'insalubrité remédiable en date du 8 décembre 2015 portant sur les parties communes et d'un arrêté de péril en date du 10 décembre 2015 portant sur 2 logements. »*

Par ailleurs, cette même notice explicative met en avant l'impossibilité de traiter uniquement le 41 rue de Neuilly pour des raisons de géographie urbaine : *« Sans l'intégration des parcelles cadastrées AU n° 5, 6, 7 et 44, le site du 41 Neuilly n'a que des potentialités très limitées permettant une faible constructibilité, voire aucune en fond de parcelle. La configuration physique du site dans les deux cas de figure précédents, ne permettrait ni des constructions nouvelles de qualité, ni une constructivité quantitative suffisante nécessaire à une opération viable et en accord avec la volonté de développement et renouvellement. Elargir le périmètre de l'opération aux autres parcelles voisines qui, individuellement, sont aujourd'hui sous-utilisées ou vacantes (ancien parking, propriété de la ville) s'avère être l'unique solution »*

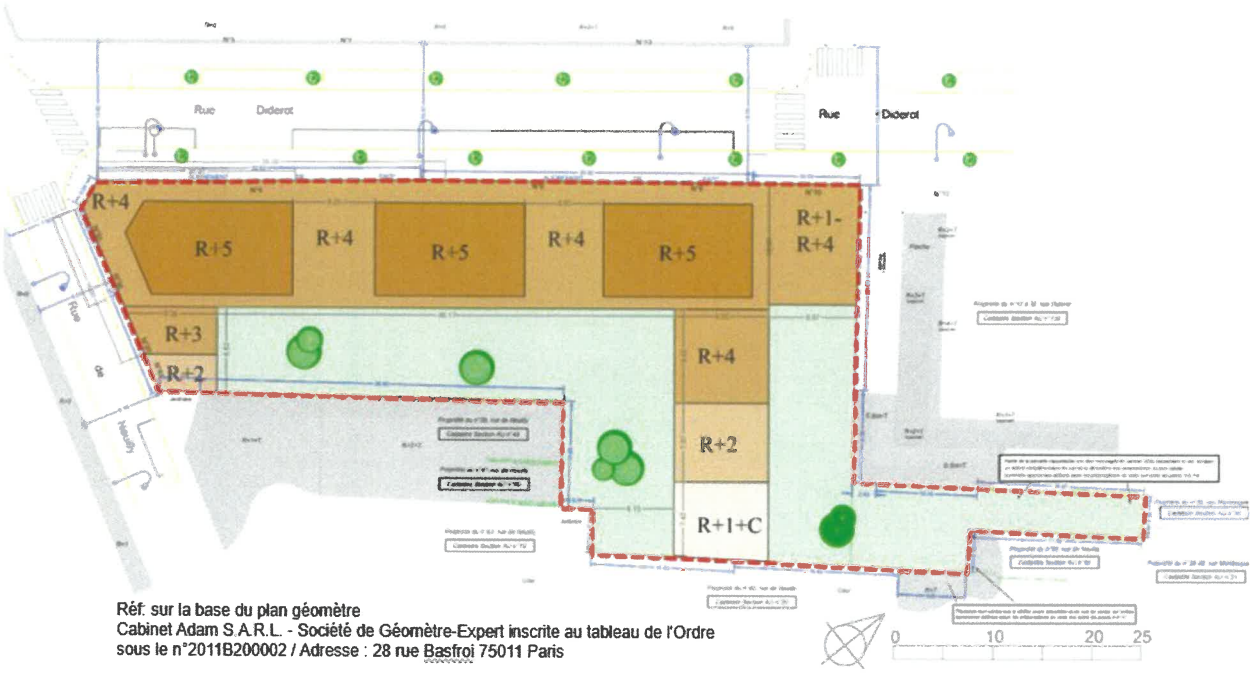
b) Le projet présenté

Le projet présenté consiste simplement en une esquisse, le maitre d'œuvre n'ayant pas été choisi.

La notice explicative détaille bien le contenu de ce projet d'aménagement :

« Le projet d'aménagement établi sur ce périmètre permet d'envisager une opération de construction neuve développant une Surface de Plancher totale de 4 288 m² dont 1575 m² de SDP logement sociaux, 2362 m² de SDP de logements en accession (soit 60 logements dont 24 logements sociaux), 180 m² SDP de commerce et 171 m² SDP de locaux d'activité. 62 places de stationnement seront également réalisées dans le cadre de cette opération. »

L'existence de 24 logements sociaux dans le projet (sur 60 appartements) semble, aux yeux des rédacteurs, un critère d'utilité publique. Notons, cependant, que la ville de Nanterre avec 52,6% de logement sociaux se situe bien au delà des minima fixés par la loi



Réf: sur la base du plan géomètre
Cabinet Adam S.A.R.L. - Société de Géomètre-Expert inscrite au tableau de l'Ordre
sous le n°2011B200002 / Adresse : 28 rue Basfroi 75011 Paris

2) 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 Nanterre et donc sans recourir aux expropriations envisagées.

Il semble évident que ce programme est intrinsèquement lié au renouveau de cet ilot et que donc la question ne peut logiquement se poser sur la possibilité d'établir ce même programme sur une autre parcelle

Notons à cet égard que la commune de Nanterre et la SOREQA ont entrepris depuis de nombreuses années une politique d'acquisition foncière dans cet ilot, preuve de la nécessité future des expropriations envisagées

3) Atteintes à la propriété privée et leur justification

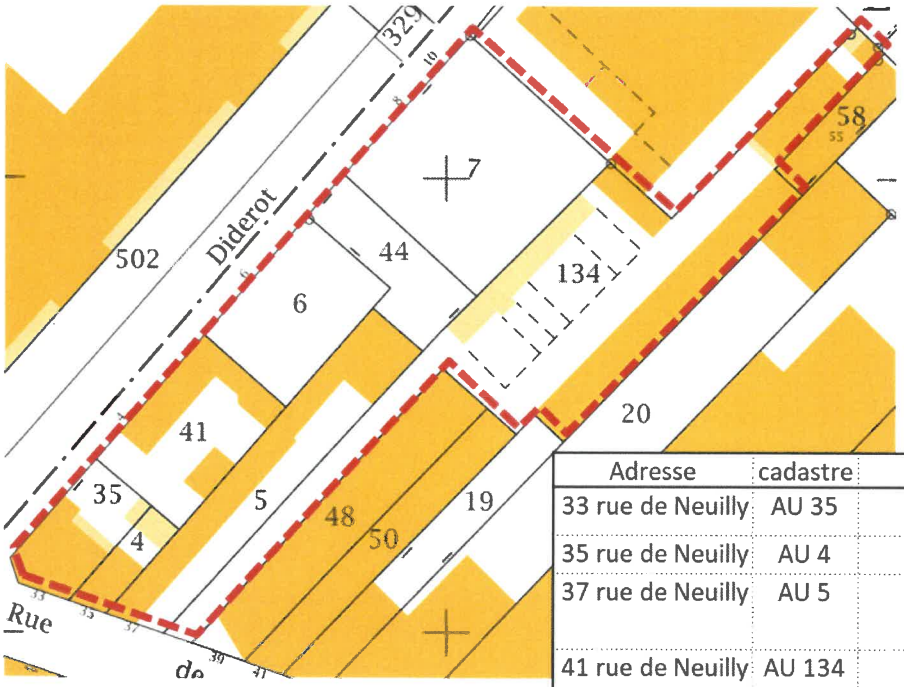
a) Atteintes aux intérêts des propriétaires

En préalable, le Commissaire enquêteur regrette qu'aucun propriétaire concerné n'ai déposé d'observation ni ne se soit présenté (à l exception de M Rivière) lui permettant ainsi de se faire une idée précise sur une éventuelle atteinte à la propriété privée, malgré une publicité large faite pour cette enquête (lettre recommandée avec AR pour les propriétaires et tract dans toutes les boites aux lettres)

Notons que sur les 8 parcelles concernées et répertoriées dans l'état cadastral, seules deux (AU5 et AU 134) concernent des propriétaires personnes physiques, les autres parcelles dans le

périmètre de la DUP étant soit la propriété de la SOREQA (AU4, AU 35 et AU41) soit de la SOGEPROM (AU6, AU44 et AU7) :

Adresse	Cad.	m2	Description	Propriétaire	Observations
33 rue de Neuilly	AU 35	119	Maison (Café)	SOREQA	angle rues
35 rue de Neuilly	AU 4	52	Maison	SOREQA	
37 rue de Neuilly	AU 5	290	Trois bâtiments	multiple	acquisition en cours
41 rue de Neuilly	AU 134	810	Bat + maison + jardins	15/31 SOREQA	acquisition en cours
4 rue Diderot	AU 41	216	Maison	SOREQA	
6 rue Diderot	AU 6	210	Terrain nu	SOGEPROM	
8 rue Diderot	AU 44	135	Terrain nu	SOGEPROM	
8 rue Diderot	AU 7	420	Terrain nu	SOGEPROM	



Adresse	cadastre	Propriété
33 rue de Neuilly	AU 35	Soreqa
35 rue de Neuilly	AU 4	Soreqa
37 rue de Neuilly	AU 5	En cours d'acquisition
41 rue de Neuilly	AU 134	En cours d'acquisition
4 rue Diderot	AU 41	Soreqa
6 rue Diderot	AU 6	Sogeprom
8 rue Diderot	AU 44	Sogeprom
8 rue Diderot	AU 7	Sogeprom

En l'absence d'informations plus précises de la part des propriétaires concernés, et aux dires de la SOREQA, il semblerait que des négociations soient en cours pour ces différentes acquisitions, évitant ainsi la procédure d'expropriation en elle-même

b) Atteinte à d'autres intérêts

Le Commissaire enquêteur n'a pas constaté d'autres atteintes sur le projet en question (baux commerciaux, droits de passage, affichages publicitaires sur façades ou terrains, etc.…).

Même si les locataires des maisons et appartements concernés ne peuvent justifier d'une atteinte réelle à leurs intérêts, du fait de leur statut même de locataire, le Commissaire enquêteur a relevé la politique active de relogement entrepris par la ville de Nanterre et la SOREQA à leur égard, ce que précise un email du 1er Avril de la ville de Nanterre a destination du Commissaire enquêteur :

« Nous avons tenu ce jour [1er Avril] le comité de relogement concernant le secteur Neuilly-Diderot. Voici l'état de l'occupation :
6 logements étaient initialement vacants.
Sur les 18 ménages identifiés, il reste 7 ménages sur le site.
- 11 ménages ont été relogé (7 dans le parc social, 4 par eux-mêmes)
- 7 ménages habitent encore le site (4 à reloger dans le parc social, 3 ne souhaitent pas de relogement) »

4) Coût financier du projet

Le coût financier du projet fait l'objet la pièce 6 du dossier d'enquête préalable à la DUP intitulé « Estimation sommaire des dépenses » et se présente de la façon suivante :

DEPENSES	MONTANT HT
Acquisition déjà réalisées (bien communaux + lots privés)	1 722 827 €
Dépenses foncières à réaliser (y compris éviction et frais divers)	3 534 346 €
Travaux de démolition et frais de mise en état des sols	596 855 €
Coût des relogements	91 000 €
Total coût aménagement (aménageur)	**5 945 028 €**

Coût de construction	3 150 000 €
Honoraires et frais	630 000 €
Total coût travaux (bailleur social)	**3 780 000 €**

RECETTES	MONTANT HT
Vente des charges foncières	3 057 000 €
Total des recettes	**3 057 600 €**

Le Commissaire enquêteur dans son procès verbal de synthèse avait estimé ce tableau peu détaillé ni compréhensible et, en conséquence, avait demandé des éclaircissements à l'expropriant, éclaircissements apportés dans les réponses à ce procès verbal (cf. supra rapport d'enquête publique unique)

Ces réponses avait permis de cerner le cout réel pour la collectivité publique, soit 2.887.368€ (montant prévisionnel), conforme au traité de concession et ses avenants signé entre la ville de Nanterre et la SOREQA

5) Conformité du projet avec les documents d'urbanisme existants

a) Concordance avec le PLU

La zone concernée par la Déclaration d'Utilité Publique se trouve en zone UBa du Plan local d'Urbanisme de la ville de Nanterre, zone définit comme *« Abords des grands axes structurants et visant à favoriser le développement des nouvelles constructions avec des objectifs qualitatifs d'insertion urbaine et de mixité des constructions »* (page 60 du règlement du PLU) Le projet, au regard du PLU, est décrit dans le dossier d'enquête préalable à la DUP, pièce « Caractéristiques principales des ouvrages » sur pas moins de 9 pages pour justifier la conformité.

b) Concordance avec d'autres documents d'urbanisme

Autant le dossier est prolixe sur la conformité avec le PLU, autant pas une seule ligne n'est écrite sur la conformité du projet avec les nombreux documents d'urbanisme applicables ! Le Commissaire enquêteur s'étonne de cette lacune importante même si certaines conformités peuvent sembler implicites ou même non applicables.

Il rappelle qu'il incombe à l'expropriant d'apporter toute lumière et précision sur ces différentes conformités. Les conformités suivantes auraient donc été explicitées dans le dossier d'enquête publique :

- SDRIF (Schéma Directeur de la Région Ile de France) qui est un « document de planification stratégique ayant pour objectif de maitriser la croissance démographique et urbaine » mis en place par une délibération du Conseil régional en date du 18 Octobre 2013 et approuvé par décret du Ministre de l'égalité des territoires le 27 décembre 2013. Le projet est particulièrement visé par les chapitres 1.1 et 2.1 à 2.3 du document de référence intitulé « Ile de France 2030 ; Orientations, réglementation et carte de destination générale des différentes parties du territoire »

  A cet égard le Commissaire enquêteur considère comme insuffisant la réponse faite par la SOREQA suite à sa demande argumentant que *« Le PLUI et l'OAP se doivent d'être compatibles avec le SDRIF. A partir du moment où nous sommes raccords avec eux, on l'est de fait avec le SDRIF »* (email 9 Avril)

- PLH (Plan Local pour l'Habitat) et PMHH (Plan Métropolitain pour l'Habitat et l'Hébergement) , plan géré par la Métropole du Grand Paris et qui s'est substitué aux PLH depuis le 1er Janvier 2017. Ce plan est d'autant plus important en l'espèce que : *« D'après les lois NOTRe et Egalité et Citoyenneté, la Métropole est compétente en matière d'amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt métropolitain, réhabilitation et résorption de l'habitat insalubre d'intérêt métropolitain. L'intérêt métropolitain constitue la ligne de partage entre les compétences relevant de la Métropole du Grand Paris (MGP) et celles relevant des établissements publics territoriaux (EPT) ou de la Ville de Paris. Cette ligne de partage a fait l'objet d'une délibération lors du conseil du 7 décembre 2018. »* (cf. site Internet de la Métropole du Grand Paris)

- PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable) régi par l'article L22-1-3 du code de l'urbanisme et qui fait l'objet du 3ème paragraphe de l'OAP de la ville de Nanterre.

- PDUIF (Plan de Déplacement Urbain d'Ile de France) approuvé le 19 Juin 2014 et actualisé sur la période 2017-2020 et son application locale le PLD (Plan Local de Déplacement) élaboré par l'EPT Paris Ouest La défense dont dépend la ville de Nanterre.

- Les différents plans de prévention des risques : PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) en relation avec le SDAGE Seine Normandie, PPRT (Plan de Prévention des Risques Technologiques), PPRM (Plan de Prévention des Risques Miniers) et PPRN (Plan de Prévention des Risques Naturels).

Par ailleurs, il aurait été utile de demander l'avis de l'architecte des Bâtiments de France sur les constructions envisagées et d'obtenir une décision de la DRIEE confirmant la dispense d'une étude d'impact.

6) 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) 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 cet égard que cette enquête publique ne nécessite pas une étude d'impact et ni 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, 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 sans réserve mais avec une recommandation** 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.

Recommandation :

Vérifier la conformité du projet immobilier avec les différents documents d'urbanisme cité au paragraphe I 5 b) des présentes conclusions

Antony, le 11 Mai 2021

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

Aucun propriétaire concerné n'a inscrit d'observations concernant stricto sensu l'enquête parcellaire

2) Observation du Commissaire enquêteur

Le Commissaire enquêteur s'est interrogé sur l'incompatibilité juridique éventuelle de deux documents concernant les propriétaires du lot 229 de l'immeuble du 41 rue de Neuilly

D'une part est joint au dossier d'enquête publique l'acte de décès de M Ahmed BELHADJ et un jugement du tribunal de Grande Instance de Nanterre du 8 Juin 2017 qui indique dans ces motifs *« Déclare vacante la succession de Ahmed BELHADJ né en 1933, décédé le 19 Décembre 2004…Nomme la directrice de la Direction Nationale des Interventions Domaniales…curateur de la succession »*.Or, d'autre part sur l'état parcellaire, lot 229 apparait Mme Fatima CHAB épouse de M Ahmed BELAHDJ

3) Réponse de la SOREQA

Dans son mémoire en réponse au procès verbal de synthèse, la SOREQA a apporté les précisions suivantes à l'observation du Commissaire Enquêteur :

« Les présumés héritiers des propriétaires ayant été en contact avec la Soreqa lors de la phase amiable des négociations, il paraissait judicieux de leur permettre de régulariser la succession devant notaire dans le but de parvenir à un accord amiable avec ces derniers et de les informés de l'ouverture des enquêtes publique et parcellaire afin qu'ils puissent faire valoir leurs droits.

Dans la mesure où, contrairement aux informations données par ces héritiers présomptifs en amont de l'enquête, aucun acte de notoriété n'a pu être établi pour déterminer

la dévolution successorale, la SOREQA procédera à l'acquisition amiable du lot 229 bien auprès de la DNID de sorte qu'il pourra être retiré de la procédure d'expropriation. »

Le Commissaire enquêteur comprend parfaitement que dans les faits aucune démarche de succession n'a semblé être entreprise par les héritiers éventuels de M Ahmed BELHADJ, y compris son épouse Mme Fatima CHAB et qu'en conséquence le TGI, à la demande du syndicat des copropriétaires de l'immeuble du 41 rue de Neuilly, a déclaré vacante le 8 Juin 2017 la succession et a nommée une curatrice, en la personne de la directrice de la Direction nationale d'Interventions Domaniales

Néanmoins, il rappelle que le placement d'une succession sous le régime de la curatelle ne prive pas les héritiers de leurs droits sur celle-ci, et que la curatelle peut prendre fin par la restitution de la succession aux héritiers dont les droits sont reconnus, par l'article 810-12 3° du Code civil. Ainsi, pour faire valoir leurs droits et obtenir la restitution de la succession, les héritiers doivent adresser au curateur une demande en restitution de la succession dans le délai de prescription de leur option successorale (10 ans depuis 2007), et établir la preuve de leur qualité héréditaire par la production d'un acte de notoriété dressé par un notaire.

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 « Neuilly Diderot » entrepris par la SOREQA justifie les expropriations envisagées
- La transformation de cette zone répond à des exigences d'urbanisation et plus spécifiquement à celles de rénovation d'un quartier délabré ou insalubre.

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 avec une réserve** 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.

Le Commissaire enquêteur émet la réserve suivante :

Envoi d'un courrier recommandé avec AR à Mme Fatima CHAB et les héritiers présumés de la succession de M Ahmed BELHADJ leur rappelant que la succession en question a été déclarée vacante et confiée à la DNID par un jugement du TGI de Nanterre du 8 juin 2017 et qu'elle peut leur être restituée en adressant au curateur une demande en restitution de la succession en vertu de l'article 810-12.3 du Code civil

Antony, le 11 Mai 2021

Paul GALAN
Commissaire enquêteur

Paul GALAN
Commissaire-Enquêteur
5, Villa Yvonne
92160 ANTONY

ANNEXES

Liste des documents annexés au présent rapport :

1. Affichette Publilégal
2. Arrêté préfectoral n°2021-25 du 16 Mars 2021 portant ouverture d'une enquête publique
3. Lettre rec. avec AR adressé aux propriétaires concernés par l'enquête parcellaire
4. Arrêté de péril ordinaire du Maire de Nanterre du 10 Décembre 2015 pour un appartement du 41 rue de Neuilly
5. Arrêté préfectoral d'insalubrité à caractère rémédiable du 8 décembre 2015 pour les parties communes de l'immeuble du 41 rue de Neuilly