

**Enquête parcellaire complémentaire
Commune de BOULOGNE-BILLANCOURT**

Relative à l'Acquisition

**des lots de copropriété n°18, 34, 22 et 44 de la
parcelle cadastrée AO 61 sise 183, rue d'Aguesseau
et 37, rue Paul Bert à Boulogne-Billancourt,
nécessaire à l'opération de restructuration urbaine
d'intérêt général du secteur « Paul-Bert-
Aguessau » à Boulogne-Billancourt.**

RAPPORT CONCERNANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Achévé le 25 février 2019

AVERTISSEMENT

Un premier livret traitera de l'enquête menée, du cadre général, des remarques éventuelles ainsi que la réponse et les explications données par le Maître d'Ouvrage.

Le commissaire enquêteur indiquera alors son point de vue, ses remarques éventuelles sur les interrogations, sur les explications et opinions exprimées.

Un second livret exposera les motivations du commissaire-enquêteur qui l'a conduit à formuler son avis. Il se terminera concrètement par l'avis donné.

Si des annexes sont jugées nécessaires pour la bonne compréhension de l'ensemble, elles seront citées dans le corps du rapport, numérotées et jointes à la fin du document.

Pour une exploitation facilitée de l'ensemble, ces livrets distincts seront présentés sous une même reliure mais avec une numérotation des pages continues pour permettre une recherche aisée.

PREMIER LIVRET

L'ENQUÊTE

SOMMAIRE

1 Déroulement de l'enquête publique

11 Contexte et généralités

111 Objet de l'enquête publique

112 Cadre juridique de l'enquête publique

113 Nature et caractéristiques principales du projet

114 Présentation des documents soumis à enquête publique

12 Organisation et déroulement de l'enquête

121 Désignation du commissaire-enquêteur

122 Contacts avec le porteur projet, demande d'information

123 Modalités d'organisation de l'enquête

124 Information du public concerné

125 Observations recueillies

2 - Analyse des observations recueillies

1 – Déroulement de l'enquête publique

11 Contexte et généralités

Dans le cadre d'une convention existante avec l'Etablissement Public Foncier des Hauts-de-Seine (EPF 92), une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) a été engagée en 2015 sur le secteur « Paul Bert – Aguesseau ». Ce périmètre représente une surface de 1610 m² en deux parcelles sises aux adresses suivantes : 179 et 183 rue D'Aguesseau et 37 rue Paul Bert.

La demande de déclaration d'utilité publique portait sur la réalisation d'un programme d'environ 69 logements dont au minimum 30 % de logements sociaux et 150 m² de commerces en rez-de-chaussée.

L'arrêté préfectoral portant déclaration d'utilité publique et cessibilité des parcelles à exproprier a été rendu le 23 février 2016. Le juge a pris une ordonnance d'expropriation le 16 janvier 2017.

Cette dernière ordonnance ne peut pas être exécutée pour certains lots au sein de la copropriété du 183 rue d'Aguesseau et 37 rue Paul Bert cadastrée section AO n° 61. En effet, l'état parcellaire annexé à l'arrêté de cessibilité indique que :

- les lots n° 18 (appartement) et 34 (cave) appartiennent à l'Etat, qui peut prétendre à la succession en déshérence de M. Albert M. décédé le 12 septembre 2002 sans laisser d'héritiers connus. Or, le 19 juillet 2016, M. Auguste M. a en fait été reconnu comme l'unique héritier de M. Albert M.
- les lots n° 22 (appartement) et 44 (cave) appartiennent à Mme Fatma M. Or cette dernière est décédée le 28 octobre 2016, avant l'ordonnance d'expropriation. La dévolution successorale de Mme Fatma M ; est désormais connue et la succession est en cours de règlement.

L'article R 131-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique permet à l'EPF de résoudre ces deux situations par le biais de l'organisation d'une enquête parcellaire complémentaire simplifiée, afin de rectifier l'état parcellaire et d'informer officiellement l'héritier de M. Albert M. et ceux de Mme Fatma M. de l'expropriation.

Par ailleurs, depuis le 1^{er} janvier 2016, l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) a repris les biens, droits et obligations, et notamment les conventions d'intervention de l'Etablissement Public Foncier des Hauts-de-Seine, et ce, en vertu des dispositions de l'article 2 du décret n° 2015-525 en date du 12 mai 2015.

111 Objet de l'enquête publique

En conséquence, l'enquête parcellaire complémentaire porte sur l'acquisition des lots de copropriété n° 18, 34, 22 et 44 de la parcelle cadastrée AO 61 sise 183, rue d'Aguesseau et

37, rue Paul Bert à Boulogne-Billancourt, nécessaire à l'opération de restructuration urbaine d'intérêt général sur secteur « Paul Bert -Aguesseau » à Boulogne-Billancourt.

112 Cadre juridique de l'enquête publique

Cette enquête se déroule selon la forme simplifiée prévue à l'article R.131-12 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Un arrêté préfectoral a été prise en date du 21 décembre 2018 sous les références : DCPAT/BEICEP n°2018-202 (annexe 1)

La publication de cet avis est faite notamment en application de l'article R 131-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

113 Nature et caractéristiques principales du projet

Il s'agit d'acquérir ces biens : appartements et caves.

114 Présentation des documents soumis à enquête publique

Le dossier comprend :

- Un plan de situation,
- Un plan d'enquête parcellaire,
- La présentation de la parcelle cadastrée section AO n° 61 sur laquelle sont situés les lots n° 18, 34, 22 et 44 de la copropriété sise 183, rue d'Aguesseau,

Cette présentation montre un plan de couleur reprenant les différents bâtiments, terrain résiduel et une note descriptive de l'ensemble.

- L'état parcellaire

Complet, cet état reprend notamment les éléments du cadastre, de l'emprise, du hors emprise ainsi que la liste des propriétaires inscrits à la matrice cadastrale et la liste des propriétaires actuels ou présumés.

- La délibération du Conseil Municipal n° 8 du 29/11/2018,
- L'arrêté Préfectoral du 21/12/2018.

12 Organisation et déroulement de l'enquête

Un dossier d'enquête et un registre d'enquête ont été mis à la disposition du public à l'Hôtel de Ville de Boulogne-Billancourt 92100 – 26 avenue André Morizet – direction de l'immobilier (1^{er} étage) du jeudi 17 janvier 2019 au jeudi 31 janvier 2019 inclus.

Aux heures d'ouverture de la Mairie, chaque personne qui le souhaite a pu consigner ses demandes, remarques et observations aux horaires d'ouverture de l'entité ci-dessus à savoir :

du lundi au jeudi de 8 H 30 à 12 H et de 13 H 30 à 17 H 30,

le vendredi de 8 H 30 à 12 H 00 et de 13 H 30 à 17 H 30.

Les observations ont pu être également formulées par écrit en écrivant à l'Hôtel de Ville de Boulogne-Billancourt, à l'attention personnelle du commissaire-enquêteur.

Le commissaire-enquêteur s'est tenu également à la disposition du public pendant 3 permanences qu'il a tenu à l'Hôtel de Ville de Boulogne-Billancourt – direction de l'immobilier (1^{er} étage) – salle de réunion DGSI – 26 avenue André Morizet 92100 – Boulogne-Billancourt aux jours et horaires suivants :

- le jeudi 17 janvier 2019 de 08 H 30 à 12 H 00
- le jeudi 24 janvier 2019 de 13 H 30 à 17 H 30
- le jeudi 31 janvier 2019 de 13 H 30 à 17 H 30

L'avis d'ouverture d'enquête publique a été affiché en respectant les délais réglementaires sur la commune aux lieux d'affichage habituels et précisément aux adresses concernées.

Cet avis d'ouverture d'enquête publique a été publiée également par voie de presse diffusée dans le département des Hauts-de-Seine à savoir :

LE PARISIEN édition des Hauts-de-Seine

-
-

du 08 janvier 2019,

du 17 janvier 2019

121 Désignation du commissaire-enquêteur

L'arrêté DCPAT/BEICEP n° 2018-202 du 21 décembre 2018 de Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine et signé par délégation le Secrétaire Général Monsieur Vincent BERTON (annexe 1), désigne comme commissaire-enquêteur Lionel BRACONNIER.

122 Contacts avec le porteur projet, demande d'information

Complémentairement, le commissaire-enquêteur a reçu :

- le modèle de lettre de notification envoyé à tous les propriétaires recensés,
- un tableau reprenant notamment les accusés de réception reçus des lettres envoyées (annexe 4).

Huit propriétaires n'ont pas été cherché leurs lettres recommandées. Il a été nécessaire, en conséquence, d'effectuer l'affichage prévu dans un tel cadre.

Ces personnes sont :

- Amor Mouelhi,
- Rafika Mouelhi,
- Mondher Mouelhi,
- Aouatef Mouelhi,
- Younes Mouelhi,
- Mohamed Ali Mouelhi,
- Raja Mouelhi.
- Fayçal Mouelhi.

123 Modalités d'organisation de l'enquête

L'enquête s'est déroulée pendant 15 jours consécutifs du jeudi 17 janvier 2019 au jeudi 31 janvier 2019 inclus. Il s'agit d'une enquête parcellaire complémentaire conduite sous sa forme simplifiée conformément à l'article R 131-12 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

124 Information du public concerné

Les personnes physiques, morales et/ou publiques ont été informées, chacune individuellement, par une notification sous forme de lettre recommandée avec accusé de réception. Cette lettre était accompagnée des éléments d'appréciation de ce projet nécessaire et leurs précisait qu'il pouvait formuler directement par courrier ou à leur convenance leurs observations directement au commissaire-enquêteur dont l'adresse leurs était communiquée.

125 Observations recueillies

Une observation et des documents ont été recueillis.

Observation de Monsieur MOUELHI Fayçal, 183 rue D'Aguesseau appartement lot 19.

«

« le 19 » lot n'est pas cité dans l'enquête parcellaire.

J'occupe ce studio depuis 1996 mais j'ai perdu le bail de location sachant qu'aucun loyer m'a été réclamé par l'agence qui a cessé son activité. »

Monsieur MOUELHI Fayçal, 183 rue D'Aguesseau a joint

- la photocopie du notaire qui était chargé de la succession pour connaissance de son adresse et de son nom – 1 page –
- une copie d'un acte de notoriété dont les pages sont numérotées de 1 à 7, (annexe 5)

Il a déclaré en outre oralement que l'EPF a en sa possession l'acte complet du notaire avec le mandat de Monsieur MOUELHI Mondher qui aurait la procuration pour représenter tous les héritiers.

2 – Analyse de cette observation

Monsieur MOUELHI Fayçal fait partie des héritiers des lots concernés par l'enquête publique et il occupe un lot non évoqué jusqu'alors et hors l'enquête actuelle.

Il déclare avoir perdu son bail, ne pas connaître le propriétaire historique qui est sans doute décédé. En effet, vivant, le propriétaire aurait réclamé un loyer. L'agence qui avait en gestion sous mandat cet appartement a disparu.

Une recherche est à mener et il semblerait, selon une information orale reçue des services de la Mairie, que le propriétaire serait maintenant identifié.

Il devra être tenu compte de Monsieur MOUELHI Fayçal qui occupe cet appartement.

Fait à Meudon le 26 février 2019

Le commissaire-enquêteur Lionel BRACONNIER

Second livret

Conclusions motivées et

avis du commissaire-enquêteur

1 – Synthèse de cette enquête

11 – Cadre et Eléments constitutifs du rapport

111 Objet de l'enquête publique

Dans le cadre d'une convention existante avec l'Etablissement Public Foncier des Hauts-de-Seine (EPF 92), une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) a été engagée en 2015 sur le secteur « Paul Bert – Aguesseau ». Ce périmètre représente une surface de 1610 m² en deux parcelles sises aux adresses suivantes : 179 et 183 rue D'Aguesseau et 37 rue Paul Bert.

La demande de déclaration d'utilité publique portait sur la réalisation d'un programme d'environ 69 logements dont au minimum 30 % de logements sociaux et 150 m² de commerces en rez-de-chaussée.

L'arrêté préfectoral portant déclaration d'utilité publique et cessibilité des parcelles à exproprier a été rendu le 23 février 2016. Le juge a pris une ordonnance d'expropriation le 16 janvier 2017.

Cette dernière ordonnance ne peut pas être exécutée pour certains lots au sein de la copropriété du 183 rue d'Aguesseau et 37 rue Paul Bert cadastrée section AO n° 61. En effet, l'état parcellaire annexé à l'arrêté de cessibilité indique que :

L'ordonnance ne pouvait pas être exécutée pour des lots dont les propriétaires étaient décédés et les héritiers non encore connus.

En conséquence, l'enquête parcellaire complémentaire, réalisée dans sa forme simplifiée, porte sur l'acquisition des lots de copropriété n° 18, 34, 22 et 44 de la parcelle cadastrée AO 61 sise 183, rue d'Aguesseau et 37, rue Paul Bert à Boulogne-Billancourt, nécessaire à l'opération de restructuration urbaine d'intérêt général sur secteur « Paul Bert -Aguesseau » à Boulogne-Billancourt.

Présentation des documents soumis à enquête publique

Tous les documents nécessaires à cette enquête, détaillés dans la première partie du rapport, étaient complets et explicites.

12 Organisation et déroulement de l'enquête

Les personnes concernées ont reçu chacune individuellement des lettres recommandées avec accusé de réception conformément à la législation.

Cela concerne dix propriétaires, personnes physiques dont une profession libérale.

123 Modalités d'organisation de l'enquête

L'enquête s'est déroulée pendant 15 jours consécutifs du jeudi 17 janvier 2019 au jeudi 31 janvier 2019 inclus. Il s'agit d'une enquête parcellaire complémentaire conduite sous sa forme simplifiée conformément à l'article R 131-12 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

124 Information du public concerné

Les personnes physiques ont été informées, chacune individuellement, par une notification sous forme de lettre recommandée avec accusé de réception. Cette lettre était accompagnée des éléments d'appréciation de ce projet nécessaire et leurs précisait qu'il pouvait formuler directement par courrier ou à leur convenance leurs observations directement au commissaire-enquêteur dont l'adresse leurs était communiquée.

Huit personnes n'ont pas été cherché leurs lettres recommandées. En conséquence, un affichage spécifique a été effectuée sur place conformément aux règles.

Les attestations d'affichages réglementaires ont été bien effectués et constituent :

- L'annexe 2 pour l'affichage de l'ouverture de l'enquête publique,
- L'annexe 3 pour l'affichage réglementaire des courriers de notifications non retirés.

13 Observations recueillies

Observation de Monsieur MOUELHI Fayçal, 183 rue D'Aguesseau appartement lot 19.

« Le 19 » lot n'est pas cité dans l'enquête parcellaire.

J'occupe ce studio depuis 1996 mais j'ai perdu le bail de location sachant qu'aucun loyer m'a été réclamé par l'agence qui a cessé son activité. »

Monsieur MOUELHI Fayçal, 183 rue D'Aguesseau a joint :

- la photocopie d'une page de garde d'un acte du notaire qui était chargé de la succession pour connaissance de son adresse et de son nom – 1 page –
- une copie d'un acte de notoriété dont les pages sont numérotées de 1 à 7.

Les deux documents constituent l'annexe 5.

Il a déclaré en outre oralement que l'EPF a en sa possession l'acte complet du notaire avec le mandat de Monsieur MOUELHI Mondher qui aurait la procuration pour représenter tous les héritiers.

2 - Analyse de l'observation recueillie

Monsieur MOUELHI Fayçal fait partie des héritiers des lots concernés par l'enquête publique et il occupe un lot non évoqué jusqu'alors et hors l'enquête actuelle.

Il déclare avoir perdu son bail, ne pas connaître le propriétaire historique qui est vraisemblablement décédé. En effet, vivant, le propriétaire aurait sans doute réclamé un loyer. L'agence qui avait en gestion sous mandat cet appartement a disparu.

Une recherche est à mener et il semblerait, selon une information orale reçue des services de la Mairie, que le propriétaire serait maintenant identifié.

Il devra être tenu compte de Monsieur MOUELHI Fayçal qui occupe cet appartement et de ses droits afférents.

3 - Conclusions motivées du commissaire-enquêteur

Le nombre restreint d'observations est normal compte-tenu de l'objet de l'enquête et de l'information spécifique adressée à chacun des propriétaires et/ou ayants-droits.

- L'information était complète. Le dossier communiqué était clair, documenté et d'une lecture facilitée,
- Peu de lots sont concernés, seulement au nombre de 4,
- Il s'agit d'acquérir ces appartements,

Le fait que 8 propriétaires n'ont pas répondu s'explique que certains propriétaires sont sans doute très éloignés géographiquement et que l'adresse de leur domicile actuel n'est peut-être pas connue. Certains propriétaires retrouvés sont peut-être aussi décédés en France et/ou à l'étranger.

L'enquête a permis d'évoquer une situation particulière : un appartement, en dehors de cette enquête mais dans l'immeuble tout-de-même, reste occupé par une personne, locataire ou non car cette dernière ne peut rien produire : ni bail, ni règlement de loyer...mais elle est présente dans l'appartement. Il est à remarquer que cette personne figure également dans la liste des héritiers.

Les raisons qui motivent particulièrement l'avis du commissaire-enquêteur sont les suivantes :

La demande de déclaration d'utilité publique portait sur la réalisation d'un programme d'environ 69 logements dont au minimum 30 % de logements sociaux et 150 m2 de commerces en rez-de-chaussée. Ce projet de restructuration urbaine, de renouvellement de l'habitat avec un nombre de logements plus importants et actuels est un pas dans la réponse aux besoins de logements particulièrement importants en région parisienne.

Le commissaire-enquêteur considère que dans le cadre de la Déclaration d'Utilité Publique prise, du déroulement du processus d'acquisition de l'emprise foncière nécessaire, il apparaît tout-à-fait logique que, à la marge et pour une bonne régularité, il restait des éléments fonciers à acquérir.

Le choix de la procédure simplifiée lui apparaît parfaitement justifié,

Les lots concernés sont bien inclus dans la DUP et repris de manière exacte.

L'information des personnes concernées a été effectuée selon la procédure appropriée. En raison des décès successifs et du nombre d'héritiers, l'opération s'avère complexe vis-à-vis des propriétaires.

La procédure doit être poursuivie pour mener à bien cette opération aujourd'hui indispensable et dans l'intérêt général de rénovation du tissu urbain.

Le lot 19, en dehors de la présente enquête, qui vient de se révéler par l'observation recueillie, a vocation à être expropriée dans les mêmes conditions et selon la procédure adaptée. Le relogement de l'occupant actuel devra être résolu.

L'avis du commissaire enquêteur porte naturellement sur les lots, objet de ladite enquête mais le lot 19, hors enquête, est en tous points comparables. Pour le commissaire enquêteur, l'avis sera identique pour ce lot 19.

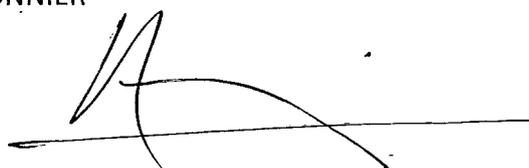
Pour les raisons exposées, le commissaire-enquêteur donne son avis ci-dessous :

5 - Avis du commissaire-enquêteur

Avis favorable.

Fait à Meudon le 26 février 2019

Le commissaire-enquêteur Lionel BRACONNIER

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'L' and 'B' followed by a long horizontal stroke.

Liste des annexes

1 – Arrêté Préfectoral DCPAT/BEICEP du 28/02/2018,

2 – Attestation certifiant l’affichage réglementaire de l’arrêté préfectoral et de l’avis d’ouverture d’une enquête parcellaire complémentaire,

3 – Attestation d’affichage des courriers de notification individuelle,

4 – Tableau reprenant la liste des personnes contactés avec les accusés de réception des courriers envoyés,

5 – Photocopie du document remis au commissaire enquêteur indiquant une dévolution successorale.