

DÉPARTEMENT DES HAUTS DE SEINE
COMMUNE DE VAUCRESSON

Rapport d'enquêtes publiques conjointes

Enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), conjointe à une enquête parcellaire, au bénéfice de la commune de Vaucresson, concernant le projet de réhabilitation des chambres de service situées rue de Garches, avenue Le Nôtre à Vaucresson, pour les transformer en logements sociaux...

du 20 juin 2022 au 7 juillet 2022 inclus

Chapitre II

CONCLUSION ET AVIS SUR L'UTILITÉ PUBLIQUE

Rapport rédigé par Monsieur Bertrand SILLAM, commissaire enquêteur, désigné par Monsieur le Président par intérim du tribunal administratif de Cergy-Pontoise, par décision n°E22000021/95 du 09 mai 2022.

Préambule

La commune de VAUCRESSON a déposé deux dossiers d'enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique portant sur le projet de réhabilitation des chambres de service situées rue de Garches — avenue Le Nôtre à Vaucresson, pour les transformer en logements sociaux., et parcellaire en vue de délimiter les lots parties de parcelles à acquérir concernant ce projet

Le projet porte sur l'acquisition de plusieurs lots de copropriétés formant des chambres de service qui, depuis de nombreuses années, se sont dégradées et ne sont plus occupées dans des conditions permettant de garantir un logement décent aux occupants, avec des loyers maîtrisés.

Il consiste en :

- la transformation, par réunion d'au moins deux chambres de service, en logements sociaux décents contribuant à favoriser la mixité sociale dans la Résidence de Vaucresson.

- la réhabilitation des logements ainsi constitués, avec mise aux normes et installation de commodités privées

A l'issue de la procédure, la commune de Vaucresson revendra l'ensemble des lots acquis à deux bailleurs sociaux, Hauts-de-Seine Habitat et I3F, ainsi qu'à une association AMVL qui réaliseront et financeront les travaux de transformation en logement social.

Ce projet s'inscrit dans la politique du logement, conduite par la commune de Vaucresson, visant à remettre du patrimoine qui n'est plus aux normes, dans des conditions décentes sur le marché locatif pour les familles en recherche de logement social. Le projet permettra la réalisation de 65 logements sociaux ce qui contribuera à atteindre l'objectif de tendre vers 25% de logements locatifs sociaux.

Il a également pour finalité de lutter contre les loyers prohibitifs pratiqués par certains propriétaires privés (450€ / mois pour 10 m²).

Depuis 2008, à la suite de plusieurs incendies déclarés dans ces immeubles, touchant plusieurs dizaines de chambres de service, ainsi que problèmes de voisinage, suroccupation d'une même chambre, mauvais entretien de certaines parties communes, dégradations, etc., la ville de VAUCRESSON a décidé de procéder à l'acquisition de ces chambres par voie amiable et préemption...

Aujourd'hui, ne parvenant pas à obtenir avec lesdits propriétaires un accord amiable pour l'achat des lots restants permettant une réhabilitation organisée et complète de certaines zones, la commune a décidé de lancer une procédure préalable à déclaration d'utilité publique en vue de l'acquisition desdites portions de parcelles.

L'article 545 du Code Civil 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'expropriation ne peut avoir lieu qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête publique et qu'il ait été procédé à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées. Deux enquêtes sont nécessaires : l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire.

Les présentes conclusions concernent l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique « DUP ».

Vu

- la décision E22000021/95 du 9 mai 2022, par laquelle le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise a désigné Monsieur Bertrand SILLAM en qualité de commissaire-enquêteur pour conduire l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique portant sur le projet de réhabilitation des chambres de service situées rue de Garches — avenue Le Nôtre à Vaucresson, pour les transformer en logements sociaux., et parcellaire en vue de délimiter les lots parties de parcelles à acquérir concernant ce projet
- l'arrêté préfectoral du 1^{er} juin 2022, par lequel Monsieur le Préfet des Hauts de Seine a prescrit l'organisation de l'enquête publique conjointe sur le projet précité, et énoncé les modalités de déroulement de l'enquête qui s'est tenue du 20 juin 2022 au 7 juillet 2022 inclus, soit 18 jours consécutifs, afin que chacun puisse prendre connaissance des dossiers aux jours et heures d'ouverture des bureaux de la mairie de VAUCRESSON, siège de l'enquête
- la composition des dossiers d'enquête constitués tant pour l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique que pour l'enquête parcellaire

Compte-tenu

- de son analyse, exposée dans son rapport d'enquête fondée sur l'examen du dossier d'enquête, sur les observations du public, sur les échanges avec les élus et les services de la commune de VAUCRESSON, les organismes consultés et des réponses apportées par la commune

Après avoir

- accepté cette mission, n'ayant exercé aucune activité, au titre de ses fonctions précédentes ou en cours qui pourrait être jugée incompatible avec la fonction de commissaire enquêteur et attestant qu'il n'a pas d'intérêt personnel au projet.
- étudié le dossier sur pièces pour en comprendre l'objectif, la demande et la problématique
- rencontré les élus et services de la commune de VAUCRESSON
- consulté un des bailleurs sociaux impliqué dans cette opération
- s'être déplacé sur le terrain à plusieurs reprises
- assuré les permanences prévues, en concertation avec les services de la préfecture, à la mairie de VAUCRESSON
- conduit l'enquête conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 1^{er} juin 2022
- examiné chacune des observations écrites ou annexées au registre d'enquête

Le commissaire enquêteur, considérant :

Sur le dossier de l'enquête préalable à la DUP

- que le dossier comportait toutes les pièces réglementaires au titre du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique
- que le dossier a été jugé « recevable » par les services de l'Etat puisque mis à l'enquête publique
- que ledit dossier a été tenu à la disposition du public en mairie de VAUCRESSON durant toute la durée de l'enquête, du 20 juin 2022 au 7 juillet 2022, soit 18 jours consécutifs

En conclusion, le dossier a permis au public d'appréhender le projet et d'en comprendre l'objet et la problématique

Sur l'information du public

- que les insertions dans la presse ont bien eu lieu au moins 8 jours avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours après le début de l'enquête dans les journaux suivants :
 - « Le Parisien »
 - « Les échos »

- que l’affichage réglementaire a bien eu lieu en mairie de VAUCRESSON et sur les panneaux d’affichage administratif prévus à cet effet
- que la mairie a annoncé l’enquête sur son site avec un lien sur la page d’accueil, permettant d’accéder en 2 clicks à la plateforme intégrant notamment un onglet de téléchargement du dossier, plusieurs onglets constituant le registre dématérialisé.
- que la mairie a également annoncé l’enquête publique dans le journal communal N°13, mais que l’adresse internet du site mentionnée sur ce journal comportait une erreur de frappe
- que le Préfet des Hauts de Seine a également publié l’avis d’enquête sur le site de la préfecture
- que, cependant, cette information a été suffisamment réalisée avant et pendant toute la durée de l’enquête

Conclusion :

- Ainsi, toutes les mesures ont été prises, dans le cadre règlementaire, et malgré tout, bien au-delà des obligations légales, pour informer convenablement le public et pour lui permettre de prendre connaissance du dossier
- Un des objectifs essentiels de l’enquête publique a donc été satisfait en offrant par la publicité effectuée et par l’information apportée, la possibilité d’une expression citoyenne sur ce projet

Sur la participation du public

- que les prescriptions de l’arrêté préfectoral du 1^{er} juin 2022 ont bien été respectées :
 - possibilité de formuler ses observations directement sur le registre d’enquête publique conjointe ouvert à cet effet en mairie de VAUCRESSON
 - possibilité d’adresser les observations sur l’utilité publique par correspondance au commissaire-enquêteur domicilié pour la circonstance en mairie de VAUCRESSON, afin qu’elles soient annexées au registre
 - les observations écrites ou orales pouvant également être reçues par le commissaire-enquêteur lors des permanences fixées à l’article 8 de l’arrêté préfectoral susvisé

En conclusion, toutes les mesures règlementaires ont bien été prises afin de faciliter la participation du public

Sur le déroulement de l'enquête publique

- que l'enquête s'est déroulée dans de très bonnes conditions
- qu'en plus des dossiers d'enquête préalable à la DUP et parcellaire et les registres d'enquête, le public avait à sa disposition l'arrêté préfectoral précité, l'avis d'enquête publique
- que la salle des mariages a été mise à la disposition du commissaire enquêteur pour assurer ses fonctions dans les meilleures conditions, et recevoir le public tout en respectant les mesures d'hygiène sanitaire (tables disposées de manière à respecter les règles de distanciation). Le samedi matin, un bureau clos, à l'accueil, a permis d'assurer à titre exceptionnel cette permanence.
- que l'enquête publique s'est déroulée conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 1^{er} juin 2022
- que le commissaire-enquêteur a pu conduire l'enquête sans difficulté
- que le commissaire-enquêteur a pu échanger tout au long de l'enquête et poser ses questions aux élus et services de la ville de VAUCRESSON et acteurs potentiels de cette réhabilitation

Sur la demande d'utilité publique présentée par la commune de VAUCRESSON

Plusieurs critères doivent être examinés pour établir le caractère d'utilité ou non du projet soumis à l'enquête. Il s'agit ici d'effectuer une analyse bilancielle du projet.

1^{er} critère : LE PROJET MIS A L'ENQUETE PRESENTE T-IL CONCRETEMENT UN CARACTERE D'INTERET GENERAL ?

Depuis 2008, la commune de VAUCRESSON a engagé une démarche d'acquisition, à l'amiable et par voie de préemption, de chambres de service situées rue de Garches et avenue Le Nôtre, avec pour objectif de les assembler et de constituer des ensembles cohérents.

La procédure actuelle consiste à réaliser cette opération sur 3 des bâtiments constituant la résidence le conseil syndical du 4^{ème} n'étant pas favorable à la transformation des chambres de services en logements sociaux.

Les ensembles de lots retenus pour la confection de ces nouveaux ensembles ont été déterminés en fonction des acquisitions déjà réalisées. Les chambres acquises sur les parties d'immeubles non concernées pourront constituer une réserve pour les échanges éventuels.

Intérêt de recourir à des organismes ayant un statut de bailleur social :

Réaliser une réhabilitation non limitée aux seules chambres permettant de répondre aux exigences du règlement sanitaire départemental.

Eviter la transformation anarchique de ces chambres en lieux d'habitation qui ne répondent pas pour certains au critère de logement décent défini notamment par la loi ALUR

Ces chambres de services n'étaient initialement équipées que d'un seul lavabo, les sanitaires bains douches WC étaient communs, l'équipement électrique limité à l'éclairage des chambres.

La multiplication de la transformation de ces chambres de 10 m² en logements locatifs avec pour certaines, création de douches WC individuels, plaques de cuisson, hottes aspirantes risque de poser problème en mettant en insuffisance les réseaux d'adduction et d'évacuation, non dimensionnés à l'origine pour cette destination.

L'avantage d'une réhabilitation coordonnée non limitée aux seules chambres permettra de résoudre ces questions par une action collective et coordonnée (renforcement des colonnes montantes d'alimentation électrique, recalibrage des canalisations d'eau potable, création d'un réseau d'eaux vannes pour éliminer les WC « sanibroyeurs » bruyants et malodorants, mise en place d'une ventilation adaptée à ce nouvel usage et conforme au règlement sanitaire, isolation phonique et thermique, rétablissement du fonctionnement des ouvrants...).

Cette gestion contrôlée contribuera à une maîtrise et régulation du prix des locations, un contrôle des occupants, la suppression des abus liés à la sous-location et à la suroccupation des chambres à volume limité.

Augmentation du parc de logements sociaux de la commune par création d'une quarantaine de logements sociaux. La répartition des logements sociaux sera de 30% des logements financés en PLAI, 40% des logements financés en PLUS, et, 30% des logements financés en PLS.

Ces répartitions sont conformes aux objectifs préfectoraux du programme triennal de rattrapage qui impose un minimum de 30% de PLAI et un maximum de 30 % de PLS.

Le projet permettra la réalisation de 65 logements sociaux ce qui contribuera à atteindre l'objectif de tendre vers 25 % de logements locatifs sociaux.

Il a également pour finalité de lutter contre les loyers prohibitifs pratiqués par certains propriétaires privés (450€ / mois pour 10 m²).

Ce projet est compatible avec le PLU dont le PADD pose comme orientations :

- La diversification des typologies de logements
- une offre locative à développer pour les logements sociaux pour tendre vers l'objectif de 25% à l'échelle du territoire

A ce titre, le règlement du PLU de Vaucresson prévoit, pour toutes les zones, qu'un minimum de 30% de logements sociaux est à créer dans tout programme de construction, d'aménagement, de réhabilitation ou de changement de destination de locaux à destination d'habitation.

Si les objectifs de la commune, peuvent répondre à la notion d'utilité publique, il convient de vérifier si les expropriations envisagées sont nécessaires pour les atteindre

2^{ème} critère : LES EXPROPRIATIONS ENVISAGEES SONT-ELLES NECESSAIRES POUR ATTEINDRE LES OBJECTIFS VISÉS PAR LE PROJET MIS A L'ENQUETE ?

La commune de VAUCRESSON a été soumise à un objectif triennal 2017-2019, de rattrapage de 207 logements sociaux qu'elle n'a pas atteint et placée en constat de carence. Sans être, du fait de la dynamique manifestée par la ville, elle n'a pas été déclarée carencée par la Préfecture. Un nouvel objectif triennal 2020-2022 de 277 logements sociaux à programmer a été fixé par la Préfecture.

Pour satisfaire cette obligation, plusieurs programmes de construction ont été menés par la ville de VAUCRESSON. La commune possède quelques rares terrains sur lesquels ces opérations peuvent être réalisées, elles comprennent systématiquement de 50 à 100% de logements sociaux. Mais des recours contentieux formés par des riverains ou des associations de défense du quartier bloquent les opérations depuis 2016.

Cette transformation de chambres de service constitue un élément indispensable à la production de logements sociaux.

L'expropriant peut-il intégrer d'autres chambres et en exclure certaines pour réaliser son projet ?

Il est nécessaire de constituer des ensembles groupés et homogènes pour mettre en œuvre une réhabilitation complète et cohérente.

Le projet poursuivi consiste à supprimer tout risque de transformation individuelle de ces chambres en logements non conformes, ignorant les conséquences induites par ces nouveaux équipements sur les réseaux généraux des immeubles.

Par regroupement de ces chambres, il permettra de traiter de manière collective les questions de ventilation (VMC), isolation, changement de fenêtre, traitement des parties communes, désamiantage, mise en place de boîtes à lettres, mise aux normes des placards techniques, remplacement des conduites en plomb, remplacement des portes palières, réfection de l'éclairage des paliers, réfection et recalibrage des colonnes montantes, etc...

A noter qu'il reste quelques chambres enclavées dans des ensemble de chambres déjà acquises non occupées qui interdisent la réalisation de ces logements.

Au vu de ce qui précède, le commissaire-enquêteur estime que les expropriations envisagées sont nécessaires pour atteindre les objectifs visés par le projet mis à l'enquête. L'acquisition de chambres de services en vue de réhabilitation pour les transformer en logements sociaux répond aux objectifs visés par le projet mis à l'enquête.

3^{ème} critère : LE BILAN COÛTS AVANTAGES PENCHE-T-IL EN FAVEUR DE LA REALISATION DU PROJET ?

➤ le coût financier de l'opération poursuivie est-il supportable ?

Les chambres acquises selon l'estimation établie par « France Domaine » de l'ordre de 3600€/m² seront revendues à un bailleur social à un prix moins élevé pour contribuer au financement de la réhabilitation. Cette différence viendra en déduction de la pénalité dont la commune fait actuellement l'objet. La Ville revend avec une décote de 10 K€ par chambre de service aux bailleurs sociaux fléchés

L'opération implique avant travaux le relogement de plusieurs ménages.

Il sera par ailleurs proposé aux propriétaires occupants une indemnité d'expropriation avec prise en charge du coût du déménagement. Le montant de l'indemnité, dite de emploi, sera déterminé selon l'évaluation de France Domaine.

En date de mars 2021, le service des Domaines* a évalué les chambres de service à un prix moyen de 3 600 €/m². Le coût de l'acquisition de 71 chambres d'une superficie moyenne de 12 m² s'élève à 3 067 200 € auquel s'ajoutent les indemnités d'éviction et les indemnités accessoires.

L'estimation des travaux de réhabilitation varie de 10 500 € à 39 000 € HT par chambre (source bailleurs sociaux).

Cette transformation sera notamment garantie par un protocole établi entre la Ville et le bailleur social permettant de préfinancer cette réhabilitation d'envergure. Par ailleurs, la Ville de VAUCRESSON a inscrit une ligne d'emprunt à la Banque des Territoires qui soutient le projet, pour l'acquisition des chambres de service.

Ce programme sera accompli sous la maîtrise d'ouvrage du bailleur social, qui portera son financement avec, la Commune et l'Etat.

Comme le prévoient les articles 55 et suivants de la loi SRU, la commune de Vaucresson assujettie aux pénalités, peut déduire de celles-ci les moins-values de cessions ou les subventions destinées à développer l'offre en logements locatifs sociaux.

Ainsi, dans le cadre de la présente opération, la commune de Vaucresson revendra au bailleur social l'ensemble de ces biens précédemment acquis avec, si nécessaire, une moins-value de cession ou une subvention.

Cas des propriétaires de la résidence utilisant cette chambre comme pièce annexe à leur logement principal.

Dans le cadre des négociations amiables, la commune de Vaucresson peut, dans certains cas procéder à un échange avec d'autres chambres en sa possession.

➤ On relèvera évidemment, au titre des inconvénients une atteinte à la propriété privée.

Toutefois, cette atteinte doit être relativisée dès lors que les lots de copropriété qui seront expropriés sont, pour la plupart, très mal-entretenus. D'ailleurs, une partie des propriétaires est défaillante dans ses obligations vis-à-vis de la copropriété. Les chambres de services se sont par ailleurs dégradées au point que certaines ont été déclarées indignes.

Parmi les chambres de services (qui n'ont pas été acquises par la Ville), plus de la moitié sont actuellement louées et moins d'un quart sont utilisés comme annexe du logement principal situé dans l'une des copropriétés de la Résidence de Vaucresson. Le reste des chambres de services est actuellement libre de toute occupation.

* Pour rappel : *Les évaluateurs du Domaine procèdent à l'évaluation en utilisant la méthode adaptée au projet (par comparaison, par le revenu, par le compte à rebours...) et des outils spécifiques (données internes et externes) en s'appuyant sur les mêmes références de transactions que les experts immobiliers privés.*

au vu des chiffres annoncés le coût financier pour la commune semble supportable.

Les inconvénients d'ordre social

Pour limiter les atteintes au droit des occupants, la commune relogera naturellement les ménages locataires. La commune de Vaucresson mobilisera l'ensemble des bailleurs sociaux afin de répondre aux besoins en relogement. La situation de chaque occupant, qu'il soit

propriétaire ou locataire, sera étudiée, conformément aux dispositions des articles L.423-1 et L.423-4 du Code de l'expropriation et L.314-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Par ailleurs, conformément à l'article L.423-1 du Code de l'expropriation, les propriétaires occupants, dont les ressources n'excèdent pas le plafond fixé pour l'attribution de logement social, et qui en feront la demande, jouiront d'un droit de priorité concernant :

- soit leur relogement en qualité de locataires dans un local soumis à la législation sur les habitations à loyer modéré ou dans un local dont le loyer n'excède pas celui d'un logement social de même consistance,
- soit leur accession à la propriété au titre de la législation applicable en matière d'habitations à loyer modéré.

Comme l'a confirmé la commune dans ses réponses au commissaire enquêteur, des propositions d'échanges sont présentées aux propriétaires qui utilisent ces chambres dans les conditions proches de leur usage initial. Un dialogue avec solutions à la clé est instauré avec prise en considération des cas difficiles.

Intérêts environnementaux

En application de l'article L.122-1-paragraphe II du Code de l'environnement, le projet poursuivi n'entre pas dans les critères définis par l'annexe III de la directive 2011/UE modifiée du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011, concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, et n'est donc pas susceptible de faire l'objet d'une évaluation environnementale.

En application de l'article R.122-2 et de son annexe du Code de l'environnement, le projet poursuivi n'entre pas dans les critères définis par le premier alinéa du point 39 de l'annexe « Travaux, constructions et opérations d'aménagement » (Travaux et constructions créant une emprise au sol au sens de l'article R.420-1 du Code de l'urbanisme supérieure ou égale à 40 000 m² dans un espace autre que les zones mentionnées à l'article R. 151-18 du Code de l'urbanisme, lorsque le Plan local d'urbanisme est applicable ; les secteurs où les constructions sont autorisées au sens de l'article L.-111-3 du même code, en l'absence de Plan local d'urbanisme et de carte communale applicable) et n'est donc pas susceptible de faire l'objet d'une évaluation environnementale ou une étude d'impact.

On peut considérer, par conséquent, qu'il n'y aura aucune atteinte au milieu naturel ni à la santé publique.

EN CONCLUSION,

au vu des éléments qui précèdent, considérant :

- que les objectifs visés par le dossier et poursuivis par la commune peuvent être considérés d'utilité publique
- qu'au vu des chiffres annoncés le coût financier de l'opération pour la commune semble supportable.
- que les expropriations envisagées sont nécessaires pour atteindre lesdits objectifs visés par le projet mis à l'enquête

- que les solutions alternatives ont déjà été engagées par la commune, mais qu'elles sont bloquées par de nombreux recours ne permettant pas de tenir les objectifs imposés par la préfecture pour éviter de mettre VAUCRESSON en statut de ville « carencée » avec les conséquences que cela implique.

Mais, aussi :

- que des personnes occupent actuellement certaines chambres concernées, et que, toutefois pour limiter les atteintes à leur droit, la commune relogera naturellement les ménages locataires.
- que des propriétaires de logements de la résidence utilisent certaines autres chambres dans des conditions proches de leur destination initiale et que, toutefois la commune s'attache à proposer une solution d'échange.

Pour toutes ces raisons, je considère que :

Les avantages que présente le projet d'acquisition en vue de réhabilitation de chambres de services, pour les transformer en logements sociaux l'emporte sur les inconvénients qu'ils génèrent.

En conséquence de ce qui précède et des éléments exposés dans l'ensemble du rapport principal, j'émet un :

AVIS FAVORABLE

à la déclaration d'utilité publique sollicitée par la Commune de VAUCRESSON relative à l'acquisition en vue de réhabilitation de chambres de services, pour les transformer en logements sociaux.

Assorti de la Recommandation suivante :

Il conviendra de s'assurer que le bailleur social retenu, dispose de moyens techniques et financier suffisants pour mener une réhabilitation en pleine conformité avec la réglementation.

Fait le 8 août 2022

Le commissaire enquêteur,



Bertrand SILLAM