

PREFECTURE DES HAUTS DE SEINE

VILLE DE LEVALLOIS-PERRET

ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE CONJOINTE A L'ENQUETE PARCELLAIRE, AU BENEFICE DE L'OPH RIVES DE SEINE HABITAT, CONCERNANT LE PROJET DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX AU 67 RUE LOUIS ROUQUIER A LEVALLOIS-PERRET

DOCUMENT 1 : RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR CONCERNANT L'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA DUP ET L'ENQUETE PARCELLAIRE

DOCUMENT 2 : CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR CONCERNANT L'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA DUP

DOCUMENT 3 : CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR CONCERNANT L'ENQUETE PARCELLAIRE



Enquête Publique du 13 mars 2023 au 3 avril 2023
Commissaire Enquêteur : Adrian BOROS

DOCUMENT 1

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

SOMMAIRE

1. PRESENTATION GENERALE DE L'OPERATION.....	page 04
1.1. Contexte général.....	page 04
1.1.1 Problématique du logement social.....	page 04
1.1.2 Justification de la procédure d'expropriation.....	page 05
1.2. Contexte local et objet de l'enquête conjointe.....	page 05
1.2.1. Environnement du projet.....	Page 05
1.2.2. Données générales concernant le logement social à Levallois-Perret	page 06
1.2.3. Objet de l'enquête DUP et informations concernant le projet envisagé	page 06
1.2.4. Objet de l'enquête parcellaire.....	Page 09
1.2.5. Compatibilité entre le projet et le PLU de Levallois-Perret.....	Page 09
1.3. Cadre juridique et réglementaire.....	Page 10
1.4. Les acteurs du projet.....	Page 11
2. LES DOSSIERS DE L'ENQUETE PUBLIQUE ET PARCELLAIRE.....	page 12
2.1. Composition du dossier d'enquête publique préalable à la DUP.....	page 12
2.2. Analyse du dossier d'enquête publique.....	page 12
2.3. Composition du dossier d'enquête parcellaire.....	page 15
2.4. Analyse du dossier d'enquête parcellaire.....	page 15
3. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	page 15
3.1. Désignation du commissaire enquêteur.....	page 15
3.2. Information du public	page 16
3.2.1 Concertation préalable.....	page 16
3.2.2 Publicité dans la presse.....	page 16
3.2.3 Notifications individuelles.....	Page 17
3.2.4 Prolongation de l'enquête conjointe.....	Page 17
3.2.5 Affichage public.....	page 18
3.2.6 Ouverture et fermeture des registres d'enquête.....	page 19
3.2.7 Consultation du dossier.....	page 19
3.2.8 Informations dématérialisées.....	page 19
3.2.9 Dépôt des observations.....	page 20
3.2.10 Autres sources d'information.....	page 20

3.3. Réunions et visites.....	page 21
3.4. Déroulement de l'enquête et tenue des permanences.....	page 22
4. PARTICIPATION DU PUBLIC.....	page 25
5. PROCES VERBAL DE SYNTHESE, MEMOIRE EN REPONSE ET ANALYSE	page 29
6. BILAN DE L'ENQUETE CONJOINTE.....	Page 37
6.1. Le dossier mis à l'enquête.....	page 37
6.2. Observations recueillies et les réponses fournies.....	Page 38
6.3. Analyse bilancielle.....	page 39

1. PRESENTATION GENERALE DE L'OPERATION

1.1 CONTEXTE GENERAL

1.1.1. La problématique du logement social

Pour faire face à une demande de plus en plus forte de logements, la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, avait introduit l'obligation pour les communes de >1500 habitants (en Ile de France), de disposer d'un minimum de 20% de logements sociaux. Après plusieurs évolutions et modifications (lois Borloo 2003 et 2005, loi ENL 2006, loi Boutin 2009), le taux de 20% a été porté, pour la plupart des communes dont Levallois-Perret, à 25% par la loi Duflot 1 (loi du 18 janvier 2013).

Ce principe a été codifié dans le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), articles L 302-5 à L 302-9. Le texte prévoit la possibilité pour les communes qui ne souhaitent pas ou qui n'ont pas réussi à atteindre le taux imposé, de s'y soustraire par le paiement d'une taxe calculée sur la base de 20% du potentiel fiscal par habitant multiplié par le pourcentage de logements sociaux manquants.

Les communes qui doivent suivre une démarche de réduction et ensuite, de comblement du déficit de logements sociaux, font l'objet d'une procédure qui fixe des objectifs triannuels de construction/réalisation de logements sociaux, ces objectifs devant respecter à la fois une obligation quantitative (nombre de logements à réaliser sur la période), et une obligation qualitative (répartition équilibrée entre les catégories de logement social : PLAI, PLU, PLS). Le dispositif présentant le principe des objectifs triannuels a démarré le 1^{er} janvier 2002 et est actuellement au 8^{ème} plan, 2023/2025 (CCH art. L 302-8). Ces objectifs, commune par commune, sont fixés par le représentant de l'Etat dans le département et sont très variables, en fonction de plusieurs critères dont celui de l'écart entre le nombre de logements sociaux existants et le nombre théoriquement imposé par la loi.

Enfin, le constat du non-respect par une commune du plan triennal ci-dessus peut conduire le Préfet à l'établissement d'un constat de carence (CCH art. L 302-9-1), cette procédure induisant plusieurs effets possibles : reprise par l'Etat de la délivrance des autorisations d'urbanisme et des préemptions foncières, majoration de la pénalité pour insuffisance de logements sociaux, signature par l'Etat de conventions avec organismes habilités pour la construction de logements sociaux, etc.

1.1.2. La justification de la procédure d'expropriation pour construction de logements sociaux

Pour répondre à la demande et tendre vers une réduction de la pénurie de logements sociaux, la démarche de construire ce type de logements rentre dorénavant dans la catégorie des objectifs d'intérêt général susceptibles de conduire à des procédures d'expropriation. En effet, si pour les besoins liés à la réalisation d'équipements publics ou pour aménagements urbains d'intérêt général, la démarche d'expropriation était depuis longtemps validée, cette possibilité pour la construction de logements sociaux n'a été introduite que plus récemment. Plusieurs textes au niveau européen et au niveau national viennent confirmer cette possibilité, justifiant ainsi la procédure dont notamment :

- Le Conseil d'Etat qui a souligné le fait que le logement social constitue un service d'intérêt économique général (SIEG)
- Le Code de la Construction et de l'Habitation qui consacre le périmètre du SIEG (article L 411-2) dont fait partie l'activité de location sociale comprenant notamment « la construction, l'acquisition, l'amélioration, l'attribution, la gestion et la cession de logements locatifs à loyers plafonnés"

1.2 CONTEXTE LOCAL ET OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE ET PARCELLAIRE

1.2.1 Environnement du projet

La présente enquête concerne un bien situé sur la commune de Levallois-Perret. Au nord-ouest de la ville de Paris, celle-ci fait partie de la Région Ile-de-France, du Département des Hauts de Seine, de la Métropole du Grand Paris et de l'Etablissement Public Territorial POLD « Paris Ouest La Défense ». Le territoire de Levallois-Perret couvre 241 ha accueillant une population de plus de 65000 habitants constituant ainsi la commune la plus dense de France. Par ailleurs, ville à fonctions mixtes, 4500 entreprises sont domiciliées à Levallois-Perret ainsi que 60.000 emplois y sont recensés. La commune est desservie par le métro (ligne 13), le train, le RER (ligne C), et enfin par plus d'une dizaine de lignes de bus. On y trouve également de nombreux équipements publics, écoles, crèches, un conservatoire de musique, un centre aquatique, etc.

1.2.2 Données générales sur le logement social à Levallois-Perret

La commune de Levallois-Perret fait partie des communes devant répondre aux objectifs nationaux de réalisation de logements sociaux sur la base des taux fixés par la loi. Au 1^{er} janvier 2021 on comptait 32213 logements dans le parc privé, et 6405 dans le parc dit social, le taux s'établissant à 19,88%, inférieur donc au taux légal de 25%. Un arrêté de carence a été pris le 21 décembre 2020 par le Préfet des Hauts de Seine pour la période triennale 2017/2019. Celui-ci fait suite à un précédent arrêté préfectoral de carence, en date du 8 décembre 2017 pour la période triennale 2014/2016. Si jusqu'à la loi Duflot 1 du 13 janvier 2013, le taux de logements sociaux à Levallois-Perret était pratiquement réglementaire (19,88% au lieu de 20%), tel n'était plus le cas à partir de cette date car le nombre de logements sociaux manquants fut dorénavant d'environ 1600. Les informations fournies dans le dossier d'enquête indiquent que depuis cette date des projets en cours de réalisation ou au stade permis de construire permettent d'envisager la réalisation dans un proche avenir d'environ 170 logements sociaux, ce chiffre ne représentant qu'environ 10% des obligations réglementaires.

Cependant, selon les informations recueillies auprès des services de la ville de Levallois et auprès de l'OPH Rives de Seine Habitat, 30 procédures d'expropriation ont été conduites entre 2003 et 2022, et 1225 logements sociaux ont été construits entre 2001 et 2016 (référence Info Levallois, n° 169 janvier 2018). Toutefois, compte tenu de l'écart entre l'objectif à atteindre et les réalisations effectives, la pénalité appliquée à la ville de Levallois pour la carence en logements sociaux s'élève à plus de 2M€ par an et la ville de Levallois-Perret doit poursuivre de façon constante son effort pour la réalisation de nouvelles opérations permettant de produire des logements sociaux.

1.2.3 Objet de l'enquête préalable à la DUP et informations sur le projet envisagé

La ville de Levallois-Perret poursuit donc l'objectif de réduire son déficit de logements sociaux en cherchant des opportunités foncières pour réaliser des opérations dans cette catégorie d'habitations. Le terrain situé 67, rue Louis Rouquier s'inscrit dans cette démarche. Ce foncier est actuellement occupé par un ensemble de 2 bâtiments à usage d'hôtel (« Hôtel Chevallier »), construit en 1913 constitué de 47 chambres et dont la surface utile est de 814 m². Le dossier d'enquête publique mentionne que ces bâtiments subissent actuellement des problèmes d'entretien et la présence de nuisibles. L'hôtel est implanté sur une parcelle unique

appartenant à trois personnes dont 2 nus propriétaires en indivision et une personne usufruitière.

Le projet prévoit la démolition des bâtiments existants et la construction d'un immeuble R+6 de 20 logements sociaux totalisant 1464 m² de surface habitable.

Cette opération répondra donc à plusieurs objectifs:

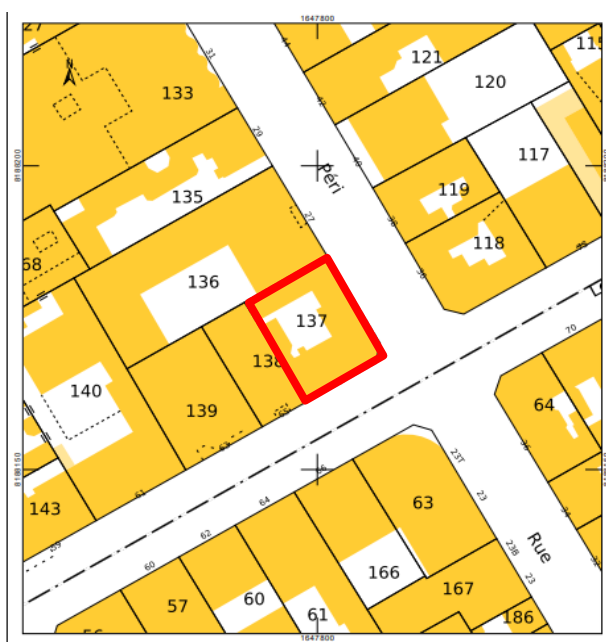
- Accroître le parc de logements sociaux et ainsi diminuer la liste d'attente des demandeurs
- Renforcer la mixité sociale, déjà existante dans la commune et même forte dans certains quartiers, mais relativement faible dans un large périmètre sud-ouest de Levallois-Perret
- Augmenter l'offre de grands appartements en favorisant ainsi l'implantation de familles nombreuses qui semblent avoir des difficultés à se loger en raison, d'une part, de la rareté de ce type de logements et, d'autre part, des prix de location particulièrement élevés
- Rénover l'habitat local en faisant évoluer le parc de logements ancien qui s'avère vétuste et non conforme aux normes actuelles d'habitabilité, par des logements neufs pourvus du confort moderne (respect des règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite dans des logements adaptés, installation d'ascenseurs, réalisation d'isolation thermique adaptée, utilisation du chauffage urbain comme source d'énergie, apport d'éléments d'agrément comme balcons et terrasses, etc).

Le projet s'inscrit évidemment dans les règles d'urbanisme applicables du PLU de la commune. Enfin du point de vue financier, le dossier indique que le coût de l'opération s'élève à 7.762.850 € HT. Ce montant se décompose en 3 parties :

- La maîtrise foncière, comprenant, d'une part, les indemnités de dépossession (la valeur du bien exproprié, l'indemnité de emploi (qui correspond aux frais qui seraient éventuellement engagés ultérieurement par l'exproprié pour un achat équivalent), et l'indemnité pour perte de revenus (qui correspond à la perte des revenus locatifs), et, d'autre part, les indemnités d'éviction, comprenant, hormis l'indemnité d'éviction elle-même, des frais de déménagement, une indemnité pour trouble commercial et une indemnité de emploi. L'ensemble est évalué à 3.642.850 € HT.
- Le relogement des occupants. Ce poste correspond à la prise en charge des frais de déménagement et est évalué, à titre conservatoire, à 2000€ pour chacune des 47 chambres de l'hôtel, ce qui représente 94.000€.

- Démolition des existants et coût de la construction nouvelle (y compris tous les frais dont les honoraires de maîtrise d'œuvre). L'évaluation de ce poste est de 4.026.000€.

Le dossier d'enquête indique également, pour mémoire, qu'une indemnité de licenciement est susceptible d'être allouée selon certaines conditions mais ce poste n'est pas chiffré en l'état actuel de la procédure.



Position de la parcelle S n° 137 à l'angle des rues Louis Rouquier et Gabriel Péri

L'objet de la présente enquête préalable à la déclaration d'utilité publique consiste à permettre aux administrés d'émettre leur avis sur l'utilité publique du projet, l'enquête étant destinée également à assurer une information sur l'opération et permettre au public de participer à l'élaboration des décisions liées à la réalisation du projet. S'agissant d'une « DUP travaux » celle-ci, contrairement à la procédure « DUP réserves foncières », est préalable à une opération de travaux déterminée (construction ou aménagement), étudiée en amont de façon précise et détaillée.

En ce qui concerne l'intérêt public, il est défini comme étant la satisfaction de besoins de la population de la collectivité expropriante, en occurrence, en ce qui concerne la présente enquête, le besoin en logements sociaux.

En ce qui concerne les autorités expropriantes, hormis l'Etat et les collectivités territoriales, diverses personnes privées ainsi que des organismes publics ont été habilités par la loi afin de pouvoir être à l'initiative d'opérations d'expropriation, à partir du moment où elles sont en charge d'une mission de service public. Dans le cas présent, l'OPH Rives de Seine Habitat remplit cette mission.

1.2.4 Objet de l'enquête parcellaire

L'enquête parcellaire est réalisée, d'une part, pour délimiter à l'intérieur du périmètre proposé dans la demande de déclaration d'utilité publique, les emprises nécessaires à la réalisation du projet et, d'autre part, pour permettre d'identifier les personnes concernées par l'opération d'utilité publique et de rectifier ou compléter éventuellement les indications déjà recueillies à cet effet. Il s'agit d'une enquête de renseignements : l'objet essentiel étant de connaître les droits et servitudes éventuelles liées aux parcelles concernées et la recherche des propriétaires et titulaires de droits réels.

Dans le cadre de la présente enquête, le porteur du projet propose une délimitation identique au périmètre d'utilité publique et à l'enquête parcellaire, les deux correspondant à une parcelle unique, S n° 137, celle du bâtiment de l'actuel « Hôtel Chevallier ».

Cette procédure ayant un caractère contradictoire, les propriétaires présumés sont informés de la tenue de l'enquête parcellaire par une notification individuelle avec lettre RAR de façon à pouvoir prendre connaissance du dossier de l'enquête et donner leur avis.

1.2.5 Compatibilité entre le projet et le PLU de Levallois-Perret

Il résulte de l'article L 122-5 du Code de l'Expropriation que toute DUP travaux doit être compatible avec les documents d'urbanisme locaux. Le dossier de la présente enquête insiste sur le fait que le projet envisagé respectera en tous points le PLU de Levallois-Perret : « Le projet sera réalisé conformément aux règles d'urbanisme définis par la ville de Levallois au travers de son PLU... » (page 20 du dossier). Par conséquent, la procédure de mise en compatibilité du document d'urbanisme pour les besoins de l'opération projetée, envisagée par le Code de l'Expropriation, n'est donc pas nécessaire dans le cadre de cette opération.



Vue de l'hôtel depuis la rue Louis Rouquier

1.3. CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE

La justification de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique s'appuie sur un des principes fondamentaux du droit civil lié au droit de propriété : « *Le droit de propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue...* » (art. 544), principe qui est cependant affecté de l'observation 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* » (art. 545).

On peut d'ailleurs rajouter à ce titre la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen qui indique que: *La propriété étant un droit inaliénable et sacré, nul ne peut en être privé si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige, sous condition d'une juste et préalable indemnité (Art. 17).*

Enfin, le Code de l'Expropriation vient compléter et confirmer cette approche dans son article premier en indiquant : *L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées. Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité.*

Cette enquête s'appuie par ailleurs sur plusieurs textes législatifs et réglementaires dont notamment :

- Le Code de l'Expropriation articles L 121-1 et suivants relatifs aux dispositions générales concernant la déclaration d'utilité publique
- Le Code de l'Expropriation article L 122-6 relatif aux opérations concernant les expropriations d'immeubles soumis au régime de la copropriété
- Le Code de l'Expropriation articles L 131-1 et suivants, concernant les enquêtes parcellaires
- Le Code de l'Expropriation article R 112-4 concernant la constitution du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique
- Le Code de l'Expropriation article R 131-3 concernant la constitution du dossier d'enquête parcellaire
- Le Code de l'Expropriation article R 131-14 qui indique que « *Lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique* ».

1.4. LES ACTEURS DU PROJET

La Préfecture des Hauts de Seine : en vertu du Code de l'Expropriation, article L 121-1, « *L'utilité publique est déclarée par l'autorité compétente de l'Etat* ». Le préfet des Hauts de Seine, sollicité à ce titre, a décidé de la tenue de la présente enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et conjointe avec l'enquête parcellaire. La Préfecture des Hauts de Seine est par conséquent organisatrice de la présente enquête.

La ville de Levallois-Perret, qui, depuis la loi SRU fait l'objet, à chaque échéance triennale, d'un arrêté préfectoral constatant une carence de logements sociaux selon les termes de l'article L 302-9-1 du Code de la Construction et de l'Habitation et qui doit par conséquent améliorer son bilan concernant ce type de logements.

L'Office Public de l'Habitat RIVES DE SEINE HABITAT qui constitue la fusion des OPH de Puteaux, Courbevoie et Levallois-Perret et qui assure, depuis le 1^{er} juillet 2022, les missions de construction, gestion et réhabilitation d'immeubles à usage essentiellement d'habitation et principalement à caractère social. L'OPH Rives de Seine Habitat est un EPIC gérant sur les 3 communes ci-dessus mentionnées 12000 logements dont 2485 sur Levallois représentant 38 immeubles. A ce titre il a pour mission de développer l'offre de logements sociaux sur la commune de Levallois-Perret et il a approuvé le recours à la procédure d'expropriation pour l'opération du 67, rue Louis Rouquier. L'OPH Rives de Seine Habitat est par conséquent le porteur de ce projet.

2 LE DOSSIER DE L'ENQUETE PUBLIQUE

2.1. COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA DUP

Le dossier concernant la présente enquête contient 2 fascicules : un relatif à l'enquête préalable à la DUP et un autre visant l'enquête parcellaire.

Le dossier relatif à l'enquête publique préalable à la DUP comporte 41 pages A4 dont le dossier de l'enquête de 38 pages et une annexe de 3 pages comportant la délibération du Conseil d'Administration de l'OPH Rives de Seine Habitat en date du 12 mai 2022 relative à la décision de recourir à la procédure d'expropriation pour le bâtiment situé au 67, rue Louis Rouquier. L'ensemble des pièces de ce dossier est agrafé d'un seul tenant et le sommaire fournit le détail de son contenu :

- une notice explicative (23 pages : page 1 à 23 inclus),
- le plan de situation, présenté à plusieurs échelles (3 pages : page 24 à 26 inclus)
- le plan général des travaux (8 pages : page 27 à 34 inclus)
- les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants (2 pages : 35/36)
- l'appréciation sommaire des dépenses (page 37)
- la délibération de l'organe délibérant (3 pages)

2.2 ANALYSE DES PIÈCES DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA DUP

Le dossier est constitué selon les indications du Code de l'Expropriation , article R 112-4.

- En Préambule, il est rappelé que la demande de déclaration d'utilité publique porte sur une seule parcelle , cadastrée S 137 d'une contenance de 286 m², et qu'en vertu du Code de l'Environnement , articles L122-1 et R 122-2, cette démarche n'est pas affectée par l'obligation de réaliser au préalable une étude d'impact et une évaluation environnementale.
- Au titre de la Notice explicative il est rappelé ensuite successivement (Paragraphe 1.1. « Description du contexte de l'opération »), l'historique de la création de l'« OPH Rives de Seine Habitat », l'environnement proche de l'opération envisagée ainsi que l'environnement communal en ce qui concerne la problématique du logement social à Levallois-Perret (Paragraphe 1.2. « La commune de Levallois-Perret » 1.3. « Le quartier »).

Des plans et photos sont fournis pour accompagner les informations de ce paragraphe. Une description du bâtiment soumis à la demande de DUP est présentée : il s'agit d'un immeuble construit en 1913, aujourd'hui enregistré comme hôtel de 47 chambres (single, double et triple), exploité en locations au mois, à la semaine ou à la journée. Selon la description qui en est faite, les intérieurs du bâtiment sont vétustes et ont fait l'objet de nombreuses plaintes qui ont provoqué la visite de la Direction de la Prévention des Risques Sanitaires et Environnementaux, suivie d'un audit général commandé par la ville (Chapitre 1.4. « Description des biens existants »).

Dans cette même notice explicative, un paragraphe est consacré à la problématique du relogement des occupants de l'hôtel (Paragraphe 1.5. « Relogement des occupants de l'hôtel »). Il y est rappelé que seuls les occupants bénéficiant d'un titre de location au moment de l'ordonnance d'expropriation, peuvent se prévaloir d'un droit au relogement et de solliciter une indemnité d'éviction. Le porteur du projet indique qu'un montant de 2000 € par chambre (donc 94 K€) a été provisionné à ce titre. Le dossier n'indique pas en revanche si une « provision » de même nature a été envisagée dès à présent pour les relogements.

Le paragraphe suivant concerne « la description du projet » (Paragraphe 1.6.). Un schéma de volumétrie est présenté pour permettre d'apprécier l'insertion dans le site du futur bâtiment. Le porteur du projet souligne sa volonté d'inscrire le futur bâtiment dans le style « levalloisien ». L'étude prévoit la création de 20 logements sociaux pour un total de 1464 m² surface habitable, dans un R+6 sur sous-sol mais sans places de stationnement (qui ne sont pas obligatoires pour les logements sociaux). Le dossier souligne également que parmi les autres futures exigences qui seront indiquées au maître d'œuvre il lui sera fait l'obligation de l'obtention de la certification NF Habitat HQE Effinergie+ et la création d'au moins 65% de logements de 3 pièces et plus.

Enfin, un dernier paragraphe de la Notice explicative est consacré à la justification de l'opération (Paragraphe 1.7). Le porteur du projet fournit les détails des besoins en termes de logements sociaux sur la ville de Levallois-Perret en soulignant la pénurie de ce type de logements constatée par le Préfet dans son arrêté de décembre 2020. Le paragraphe est complété par des données statistiques concernant la densité de la ville de Levallois-Perret, le nombre de logements sociaux en cours de réalisation ou en projet.

Le chapitre Plan Général des Travaux réunit des informations sur la situation du bâtiment faisant l'objet de la présente enquête et notamment sur son exploitation en tant qu'hôtel, son état général technique et sanitaire et son

environnement bâti proche. Sont présentés à ce titre les plans des différents niveaux du bâtiment. Enfin, les règles de gabarit du PLU en vigueur sont également fournies en complément sans indications toutefois de la justification de la présence de ces schémas dans le contexte de ce chapitre.

Le chapitre Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants regroupe, sans les classer ni hiérarchiser, des informations sur la situation de la parcelle, les règles d'urbanisme applicables, le respect des obligations réglementaires. Réorganisées, ces informations concernent :

- étude urbanisme (respect des gabarits sur rue, des prospectus, du PLU),
- conception réglementaire du projet technique (isolation thermique, respect dimensions locaux déchets, raccordement au chauffage urbain et au réseau assainissement),
- choix techniques propres à la maîtrise d'ouvrage (ex : choix de matériaux durables),
- préparation et phasage du chantier (désamiantage, démolitions, dépollution, établissement de constats préalables par référés preventifs),
- déroulement du chantier hygiène et sécurité(respect des horaires de travail, de la réglementation sur le bruit et engagement sur la démarche « chantier propre »).

Une page est consacrée aux détails concernant le programme du projet de construction : un bâtiment comprenant un RdC et 6 étages, 20 logements, 1464 m² habitables, 65% minimum de logements de 3 pièces et plus.

Le chapitre Appréciation sommaire des dépenses fournit le coût estimatif de l'opération. Essentiellement :

- au titre de la maîtrise foncière : 3.642.850€ HT (dont 2.044.000€ pour indemnités de dépossession et 1.598.850€ pour les indemnités d'éviction)
- au titre des démolitions, construction et maîtrise d'œuvre : 4.026.000€ HT

Le montant total en fin d'opération, bâtiment construit et logements livrés, tous frais compris, s'élèverait donc à 7.762.850 € HT.

Le dernier chapitre du dossier fournit la délibération du Conseil d'Administration de l'OPH Levallois Habitat approuvant le recours à la procédure d'expropriation pour le bâtiment du 67, rue Louis Rouquier à Levallois-Perret.

2.3 COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE

Le dossier d'enquête parcellaire est constitué de 3 pièces :

- Le plan parcellaire
- L'état parcellaire
- L'origine de propriété

2.4 ANALYSE DES PIECES DU DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE

- Le plan parcellaire : (2 pages A4) présente un relevé cadastral à l'échelle 1/500 (1cm=5m) et à l'échelle 1/250 (1cm=2,50m). Il est indiqué qu'il s'agit d'une parcelle unique (S n° 137), à l'angle des rues Gabriel Péri et Louis Rouquier. Sont également indiquées sur ces plans, les limites de la DUP et les emprises à acquérir, qui sont d'ailleurs identiques avec celles de la DUP.
- L'état parcellaire : (une page A4) y sont indiqués : la superficie de la parcelle S n° 137 (286 m2), la superficie des planchers des bâtiments concernés (814 m2), la liste des propriétaires inscrits à la matrice cadastrale et celle des propriétaires réels ou présumés. Ces 2 dernières listes se confondent, les propriétaires réels et présumés étant les mêmes que ceux inscrits à la matrice cadastrale : une usufruitière, Madame Marie-Rose, Jeanne SOUBRIER née Marquet et 2 nus-propriétaires en indivision, Madame Patricia SOUBRIER et Madame Martine NGUYEN BA née Soubrier, les 2 filles de l'usufruitière, Madame Marie-Rose Jeanne SOUBRIER.
- L'origine de propriété : (2 pages A4) Le détail de l'origine de propriété permet de constater que la famille Soubrier semble être la seule propriétaire de cette parcelle depuis au moins 60 ans (acte notarié du 24 octobre 1961).

3 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

3.1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Pour les besoins de cette enquête la procédure réglementaire habituelle a été suivie et respectée : dans un premier temps le porteur du projet a sollicité le 1^{er} juin 2022 le Préfet des Hauts de Seine pour l'organisation de cette enquête (**pièce jointe n° 1**). Ce dernier a adressé le 25 janvier 2023 une lettre au Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise pour désigner un commissaire enquêteur (**pièce jointe n° 2**).

Par décision n° E23 000014/95 du 1^{er} février 2023 le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise m'a désigné comme Commissaire Enquêteur. **(pièce jointe n° 3)**.

A la suite de cette décision, l'arrêté DCPAT/BEICEP n° 2023-09 d'ouverture de l'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique conjointe à une enquête parcellaire, au bénéfice de l'Office Public de l'Habitat « Rives de Seine Habitat » concernant le projet de construction de logements sociaux au 67, rue Louis Rouquier à Levallois-Perret a été établi et signé par le Préfet des Hauts de Seine **(pièce jointe n° 4)**. Cet arrêté, hormis la désignation du commissaire enquêteur, précise les détails concernant le déroulement de la procédure, les dates de permanences du commissaire enquêteur, les moyens d'information et d'expression des observations ainsi que les modalités de remise du rapport relatif à cette enquête.

3.2 INFORMATION DU PUBLIC

3.2.1 Concertation préalable

L'opération n'étant pas soumise réglementairement à une concertation préalable, la présente enquête a pu être engagée sans débat ou concertation publique formalisée. On peut noter cependant que le sujet du logement social est régulièrement évoqué dans des articles ou « tribunes » du magazine municipal « Info Levallois » et notamment en mars 2016, janvier 2018 et novembre 2022.

3.2.2 Publicité initiale dans la presse

Conformément à l'article 11 de l'arrêté préfectoral du 15 février 2023, la présente enquête conjointe a fait l'objet d'une insertion réglementaire dans la presse.

Avant le début de l'enquête, le mardi 28 février 2023 :

- a) Dans LE GRAND PARISIEN édition 92 **(pièce jointe n° 6)**
- b) Dans LES ECHOS **(pièce jointe n° 7)**

Après le début de l'enquête, le mardi 14 mars 2023:

- a) Dans LE GRAND PARISIEN édition 92 **(pièce jointe n° 8)**
- b) Dans LES ECHOS **(pièce jointe n° 9)**

3.2.3 Notifications individuelles

Parallèlement à l'information générale du public, et tel que cela est prévu à l'article R 131-6 du Code de l'Expropriation, des notifications individuelles informant de la tenue de cette enquête conjointe ont été faites par l'OPH Rives de Seine Habitat, aux propriétaires et usufruitiers du 67, rue Louis Rouquier ainsi qu'aux gestionnaires de l'hôtel Chevallier :

Madame Martine NGUYEN BA née SOUBRIER, nu-proprétaire en indivision (PJ n°10)

Madame Patricia SOUBRIER, nu-proprétaire également (PJ n°11)

Madame Marie-Rose SOUBRIER née MARQUET, usufruitière (PJ n° 12).

Hôtel Chevallier (PJ n° 13)

Une lettre RAR dans le même sens a été envoyée également, mais par erreur, à Monsieur Georges SOUBRIER (PJ n° 14), qui était pourtant indiqué comme étant décédé dans le dossier d'enquête (page 6 du dossier d'enquête parcellaire).

La lettre fournit à l'ensemble des destinataires les informations utiles pour qu'ils puissent prendre connaissance du dossier de l'enquête conjointe, les modalités pour pouvoir formuler des observations et les articles du Code de l'Expropriation concernant la procédure engagée. Enfin, l'arrêté préfectoral du 15 février 2023 portant ouverture de cette enquête conjointe est joint au courrier.

Les 5 lettres indiquées ci-dessus sont datées du 21 février 2023 et elles ont été toutes envoyées le même jour. L'ensemble des accusés de réception ont été récupérés et ils sont datés entre le 22 et 24 février 2023.

3.2.4 Prolongation de l'enquête publique et de l'enquête parcellaire

En raison d'un problème technique dû à la société hébergeant le dossier de l'enquête et le registre dématérialisé correspondant, ces pièces n'ont pas été mises à la disposition du public à l'ouverture de l'enquête, le lundi 13 mars 2023 à 8h30. Ce dysfonctionnement a pu être rectifié dès le lendemain, mardi 14 mars 2023. J'ai noté d'une part, que l'absence, ce 13 mars 2023, du dossier dématérialisé sur le site dédié à cet effet était partiellement compensé par la présence du dossier papier en mairie de Levallois et que d'autre part, la durée de l'enquête ayant été fixée à l'origine à 19 jours consécutifs, l'absence du dossier dématérialisé pendant une journée, conservait à cette enquête une durée dépassant la durée minimum réglementaire (15 jours), sans lui porter préjudice.

Cependant, le constat du non-respect du formalisme strict de cette disposition, m'ont conduit à demander, conformément à l'article L 123-9 du Code de l'Environnement, la prolongation de la présente enquête publique de 3 jours supplémentaires (du samedi 1^{er} avril 2023 au lundi 3 avril 2023 inclus) : ainsi, la durée effective de l'enquête a été portée de 19 jours à 22 jours.

Cette décision de prolongation de l'enquête publique a fait l'objet de ma part d'une lettre adressée par courriel le 14 mars 2023 à Monsieur le Préfet des Hauts de Seine (**pièce jointe n° 15**), confirmée par la suite par l'envoi d'une copie pour information (également par courriel), à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise. La prolongation de l'enquête a été confirmée par l'arrêté DCPAT/BEICEP n° 2023-29 de Monsieur le Préfet des Hauts de Seine en date du 29 mars 2023 (**pièce jointe n°16**), et un nouvel avis pour informer la population de cette prolongation de l'enquête publique (**pièce jointe n°17**) affiché sur les panneaux administratifs.

Enfin, cette prolongation de l'enquête a fait l'objet d'une publicité supplémentaire dans les journaux le jeudi 30 mars 2023 :

- dans LE GRAND PARISIEN édition 92 (**pièce jointe n° 18**) et
- dans LES ECHOS (**pièce jointe n° 19**).

3.2.5 Affichage public

La publicité par affichage de l'avis initial de l'enquête publique conjointe (**pièce jointe n° 5**) ainsi que par la suite, de l'avis de prolongation de l'enquête publique conjointe (**pièce jointe n° 17**), au siège de l'antenne de Levallois-Perret de l'OPH Rives de Seine Habitat, au 6, rue Jacques Mazaud, a été assurée et confirmée par 3 constats d'affichage réalisés par la SCP Okerman, Huissiers de Justice :

- Avant le début de l'enquête, le 24 février 2023, (**pièce jointe n° 22**)
- Le dernier jour de l'enquête initiale et avant le début du délai de prolongation, le 31 mars 2023, (**pièce jointe n° 23**)
- Après la clôture de l'enquête, le 4 avril 2023, (**pièce jointe n° 24**)

Un affichage identique fut effectué sur les panneaux administratifs de la ville de Levallois-Perret et confirmé par un certificat administratif en date du 11 avril 2023, signé par Madame Agnès Pottier-Dumas, Maire de Levallois (**pièce jointe n° 25**).

3.2.6 Ouverture et fermeture des registres d'enquête

Conformément aux indications de l'article 12 de l'arrêté préfectoral du 15 février 2023, j'ai assuré, en ce qui concerne le registre d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, son ouverture en amont du début de l'enquête et sa clôture, le vendredi 31 mars 2023. Ce jour, j'ai ouvert le registre de prolongation de l'enquête qui était à la disposition du public du vendredi 31 mars 2023 à 18h00 jusqu'au lundi 3 avril 2023 à 18h00.

Au titre de l'enquête parcellaire, j'ai bien constaté l'ouverture par Madame la Maire de Levallois-Perret, du premier registre d'observations dédié à l'enquête initiale qui a eu lieu du lundi 13 mars 2023 jusqu'au vendredi 31 mars 2023, ainsi que le registre qui a été ouvert à la suite, pour couvrir la prolongation de cette enquête, du vendredi 31 mars à 18h00 jusqu'au lundi 3 avril 2023 à 18h00. Conformément à l'article R 131-9 du Code de l'Expropriation et à l'article 13 de l'arrêté préfectoral, j'ai bien reçu, après la clôture de l'enquête, ces 2 registres clos et signés par Madame la Maire.

3.2.7 Consultation du dossier d'enquête

Conformément à l'article 4 de l'arrêté préfectoral du 15 février 2023, et à l'article 2 de l'arrêté préfectoral de prolongation de cette enquête en date du 29 mars 2023, un dossier comportant les éléments relatifs à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique ainsi que ceux liés à l'enquête parcellaire, était à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête. Les pièces du dossier étaient consultables aux heures habituelles d'ouverture au public de la mairie de Levallois-Perret :

- à la Direction de l'urbanisme et de l'aménagement, 66 bis, rue du Président Wilson : du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 18h00

3.2.8 Information dématérialisée

- L'avis d'enquête a été porté à la connaissance du public :
 - Sur le site internet de la préfecture des Hauts de Seine à l'adresse : <http://www.hauts-de-seine.gouv.fr/Publications/Annonces-avis/Enquetes-publiques/Enquetes-publiques-2023-projets/LEVALLOIS-PERRET> (capture d'écran pièce jointe, n° 20)
 - sur le site de PUBLILEGAL, le site hébergeant le dossier et le registre dématérialisé (capture d'écran , pièce jointe n° 21)
- Le dossier d'enquête était également consultable sur les sites indiqués ci-dessus.

3.2.9 Dépôt d'observations

- Oralement auprès du commissaire enquêteur : les administrés pouvaient enfin interpeler directement le commissaire enquêteur lors des permanences prévues à cet effet (article 8 de l'arrêté préfectoral initial et article 2 de l'arrêté de prolongation).
- Par voie dématérialisée : le public pouvait porter ses observations par courriel (article 9 de l'arrêté préfectoral initial et article 2 de l'arrêté de prolongation), à l'adresse : 67-rue-louis-rouquier-levallois-perret@enquetepublique.net et également sur le registre dématérialisé : <http://67-rue-louis-rouquier-levallois-perret.enquetepublique.net>
- Sur les registres papier : tel que cela était précisé dans l'arrêté préfectoral initial (article 10), ainsi que sur l'arrêté préfectoral de prolongation de l'enquête (article 2), le public pouvait déposer ses observations sur le registre d'enquête publique préalable à la DUP et les personnes concernées directement pouvaient également le faire sur le registre dédié à l'enquête parcellaire. Ces 2 registres étaient ouverts à cet effet à la Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement de la mairie de Levallois-Perret, à l'adresse et horaires susmentionnés.
- Par voie postale : le public pouvait également faire part de ses observations en adressant un courrier à l'attention du commissaire enquêteur en mairie de Levallois-Perret (article 10 de l'arrêté préfectoral initial et article 2 de l'arrêté de prolongation).

3.2.10 Autres sources d'information

Pour approfondir le sujet et mieux comprendre le contexte du projet faisant l'objet de la présente enquête conjointe, le public avait accès également à de nombreux autres documents.

Ainsi, hormis les textes réglementaires de référence du Code de l'Expropriation pour ce qui concerne le déroulement de l'enquête publique et l'enquête parcellaire (consultables sur le site legifrance.fr), étaient accessibles aussi notamment :

- Le PLU de la ville de Levallois-Perret sur le site de la commune
- Les magazines municipaux traitant le sujet du logement social

3.3 REUNIONS ET VISITES

Pour les besoins de cette enquête plusieurs réunions et visites ont été organisées :

1/ Le jeudi 9 mars 2023 à 10h00, une réunion à l'agence Levallois-Perret de l'OPH « Rives de Seine Habitat », au 6, rue Jacques Mazaud à Levallois-Perret, en présence de :

- Monsieur Jean Pierre Aubry, Chargé de mission foncier, travaux et DUP, à l'OPH
- Monsieur Thierry Bouttier, DGA Urbanisme et du Développement Territorial
- Madame Katia Leroy, Directrice, Direction du Logement, mairie de Levallois-Perret
- Adrian Boros, commissaire enquêteur.

Le contexte de l'opération a été présenté par Monsieur Jean Pierre Aubry qui a souligné tout particulièrement le souci de la ville de Levallois-Perret pour la qualité technique et architecturale des projets de logement social sur le territoire communal.

2/ Le vendredi 31 mars 2023 à 18h30 j'ai pu visiter à ma demande l'hôtel Chevallier situé au 67 rue Louis Riquier. Cette visite m'a permis de voir les différents éléments de l'hôtel, de voir 2 chambres de l'hôtel, les locaux techniques de l'hôtel dont la chaufferie, et de me faire expliquer le fonctionnement de l'établissement. J'ai pu, lors de cette visite, voir également le magasin d'habillement LENAVAL situé en rez-de-chaussée de l'Hôtel Chevallier, côté rue Gabriel Péri. Etaient présents à cette visite :

- Monsieur Samy Henry LOUNES, cogérant de l'Hôtel Chevallier
- Madame Lynda LOUNES
- Adrian Boros, commissaire enquêteur

3/ Une réunion pour clarifier et expliquer certains aspects de la politique en matière de logement social à Levallois-Perret s'est tenue le vendredi 21 avril 2023 à 15h30 en l'Hôtel de Ville en présence de :

- Monsieur Jean-Yves CAVALLINI, Maire Adjoint de Levallois-Perret
- Monsieur Jean Pierre AUBRY Chargé de mission foncier, travaux et DUP, à l'OPH
- Madame Karine BONNAFI-DUMAS, D.G.A. Urbanisme, ville de Levallois-Perret
- Adrian BOROS, commissaire enquêteur

Pour préciser des points liés aux démarches administratives, à l'organisation et au déroulement de l'enquête ou des points techniques liés aux problématiques du logement social, de nombreux autres échanges téléphoniques ou par courriel ont eu lieu pendant la durée de l'enquête, notamment avec Madame Noëllie Moukala, Cheffe de section des Enquêtes Publiques et des Actions Foncières, au Bureau de l'Environnement, des Installations Classées et des Enquêtes Publiques à la Préfecture des Hauts de Seine, avec Madame Stéphanie Moisan, Directrice de l'Urbanisme et de l'Aménagement à la mairie de Levallois-Perret, Monsieur Antoine Rolland du Service Foncier de la mairie Levallois-Perret. Je remercie vivement toutes les personnes mentionnées pour le temps consacré à réunir les éléments demandés et formuler les réponses à mes questions.

3.4 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête initiale s'est déroulée du lundi 13 mars 2023 au vendredi 31 mars 2023 inclus, soit pendant 19 jours consécutifs. Deux dysfonctionnements ont été relevés.

Comme indiqué ci-dessus (paragraphe 3.2.3), en raison d'un problème technique dû à PubliLégal, la société hébergeant le dossier de l'enquête et le registre dématérialisé correspondant, ces pièces n'ont pu être mises à la disposition du public à l'ouverture de l'enquête, le lundi 13 mars 2023 à 8h30. Par ailleurs, j'ai constaté ultérieurement que la date indiquée pour la prise de rendez-vous téléphoniques sur le site de PubliLégal était erronée : il était indiqué « mercredi 22 mars 2023 » au lieu de samedi 25 mars 2023 ».

Le premier dysfonctionnement a pu être rectifié dès le lendemain, mardi 14 mars 2023. J'ai noté d'une part, que l'absence, ce 13 mars 2023, du dossier dématérialisé sur le site dédié à cet effet était partiellement compensé par la présence du dossier papier en mairie de Levallois et que d'autre part, la durée de l'enquête étant fixée à 19 jours consécutifs, l'absence du dossier dématérialisé pendant une journée, conservait à cette enquête une durée dépassant la durée minimum réglementaire (15 jours), sans lui porter préjudice.

Cependant, le constat du non-respect du formalisme strict de cette disposition, m'ont conduit à demander, conformément à l'article L 123-9 du Code de l'Environnement, la prolongation de la présente enquête publique de 3 jours supplémentaires (du samedi 1^{er} avril 2023 au lundi 3 avril 2023 inclus) : ainsi, la durée effective de l'enquête a été portée de 19 jours à 22 jours.

Cette décision de prolongation de l'enquête publique a fait l'objet de ma part d'une lettre adressée par courriel le 14 mars 2023 à Monsieur le Préfet des Hauts de Seine (**pièce jointe n° 15**), confirmée par la suite par l'envoi d'une copie pour information (également par courriel), à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise.

En ce qui concerne le second problème constaté j'ai proposé, malgré le rectificatif apporté sur le site de Publilégal et malgré la possibilité conservée donc pour les administrés, de prendre un rendez-vous téléphonique pour le samedi 25 mars 2023 , de rajouter une possibilité supplémentaire de rendez-vous téléphonique, pour le samedi suivant, le 1^{er} avril 2023, mêmes horaires.

La prolongation de l'enquête, les permanences physique et téléphonique supplémentaires ont été confirmées ensuite par un arrêté de Monsieur le Préfet des Hauts de Seine (**pièce jointe n°17**), et un nouvel avis pour informer la population de cette prolongation de l'enquête publique et de la nouvelle date de permanence téléphonique (**pièce jointe n°18**) affiché sur les panneaux administratifs. Enfin, cette prolongation de l'enquête a fait l'objet d'une publicité supplémentaire le 30 mars 2023 dans les journaux LE GRAND PARISIEN édition 92 et LES ECHOS (**pièces jointes n° 19 et 20**).

Lors de mes permanences j'ai pu noter la présence du dossier d'enquête ainsi que la mise à disposition des administrés des 2 registres permettant de formuler des observations : le registre d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et le registre d'enquête parcellaire. Enfin, j'ai pu constater également que les agents de l'accueil informaient et aiguillaient correctement le public pour faciliter l'accès au dossier de l'enquête.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public au cours de 4 permanences physiques. 3 permanences initialement fixées :

- le mercredi 15 mars 2023 de 14h00 à 18h00,
- le jeudi 23 mars 2023 de 9h00 à 12h30
- le vendredi 31 mars 2023 de 14h00 à 18h00

Et, dans le cadre de la prolongation de l'enquête pour une durée de 3 jours supplémentaires, une permanence complémentaire a été tenue le dernier jour de l'enquête :

- le lundi 3 avril 2023 de 14h00 à 18h00

Toutes les permanences ont été assurées à la Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement de la mairie de Levallois-Perret . A l'expiration du délai de l'enquête initiale, le vendredi 31 mars 2023 , j'ai clôturé et signé le registre correspondant à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (**pièce jointe n° 27**) et à l'expiration du délai affecté à la prolongation de l'enquête, le lundi 3 avril 2023 , j'ai clôturé et signé le second registre qui avait été ouvert à cet effet (**pièce jointe n° 28**).

Les 2 registres correspondant à l'enquête parcellaire, celui de l'enquête initiale (**pièce jointe n° 29**), et celui de la prolongation de l'enquête (**pièce jointe n° 30**), ont été clôturés par Madame la Maire de Levallois-Perret et m'ont été remis en mains propres lors de mon passage en mairie le 11 avril 2023.

Enfin, les 2 permanences téléphoniques n'ont donné lieu à aucune prise de rendez-vous :

- la première, prévue dès l'ouverture de l'enquête conjointe, sur l'arrêté préfectoral du 15 février 2023 (article 8) pour la matinée du samedi 25 mars 2023 de 9h00 à 12h00
- la seconde, organisée à la suite du constat d'erreur sur le site de PubliLégal concernant la première permanence du 25 mars 2023, et ce malgré le rectificatif qui y a été apporté dès le 24 mars 2023. Cette seconde permanence a été prévue et inscrite sur l'arrêté rectificatif du Préfet des Hauts de Seine du 29 mars 2023: la date indiquée fut le samedi suivant, 1^{er} avril 2023.

L'enquête s'est déroulée sans aucun autre incident.

Conformément à l'article R 123/18 du Code de l'Environnement, le commissaire enquêteur a dressé dans les 8 jours après la clôture de l'enquête un Procès-Verbal de synthèse qu'il a remis en mains propres à Monsieur Jean Pierre AUBRY représentant l'OPH Rives de Seine Habitat, porteur du projet, lors d'une réunion de restitution qui a eu lieu le mardi 11 avril 2023 à 15h30 dans les locaux de l'OPH Rives de Seine Habitat à Levallois-Perret, réunion à laquelle participaient également :

- Monsieur Olivier HAUMANT, Directeur Général de l'OPH Rives de Seine Habitat,
- Madame Karine BONNAFI DUMAS, Directrice Générale Adjointe Urbanisme et Développement Territorial,
- Madame Stéphanie MOISAN, Directrice de l'Urbanisme et de l'Aménagement,
- Madame Katia LEROY, Directrice à la Direction du Logement et
- Monsieur Bruno GESSI, Directeur de l'Agence de Levallois de l'OPH Rives de Seine Habitat

(PV de synthèse : pièce jointe n° 26 ; accompagné des 16 avis exprimés dans le registre électronique : pièce jointe n° 31 ; le Mémoire fourni par le cabinet d'avocat LexCase représentant la famille Lounes : pièce jointe n° 32 ; la copie du Rapport de vérifications réglementaires effectuées en 2016 par un bureau de contrôle pour l'Hôtel Chevallier : pièce jointe n° 33). Lors de cette rencontre les principaux thèmes liés à cette enquête ont été abordés et le commissaire enquêteur a fait part de ses observations. Il a été ensuite convenu du planning de rendu du Mémoire en réponse de l'OPH Rives de Seine Habitat et de la date de remise du Rapport du commissaire enquêteur.

Par courriel en date du 19 avril 2023 Monsieur Jean Pierre Aubry a transmis au commissaire enquêteur son mémoire en réponse (les réponses sont reprises en intégralité dans le présent rapport).

4 PARTICIPATION DU PUBLIC

La participation effective du public à cette enquête publique fut relativement faible. S'il n'y a pas eu de lettres envoyées au commissaire enquêteur ni observations sur les registres papier mis à la disposition du public, en revanche il y a eu :

- 16 observations dématérialisées,
- 7 visites au cours de mes permanences
- 1 document transmis par courriel sur l'adresse du site hébergeant l'enquête dématérialisée

Il faut noter également que les observations formulées lors de 4 des 7 visites ont été reconfirmées par des observations sur le registre dématérialisé et sont de ce fait comptées deux fois et que par ailleurs, 12 des 16 observations dématérialisées ont été rédigées par 3 intervenants : 5 par Madame Patricia Soubrier et 4 par Madame Nguyen Ba, les 2 nus-propriétaires, et 3 par Monsieur Alexandre Lo-Casto Porte du cabinet LexCase, représentant les gérants de l'hôtel, la famille Lounes.

L'absence d'une plus large participation du public pourrait éventuellement être expliquée par :

- l'adhésion de principe des administrés à la démarche de construction de logements sociaux ;
- la dimension, relativement réduite, de l'opération à l'échelle de la ville de Levallois-Perret.
- le nombre très réduit de propriétaires/usufructiers directement concernés

Cependant l'intérêt du public par rapport à cette enquête s'est néanmoins manifesté à travers la consultation dématérialisée du dossier. Pour témoignage, en effet, on peut noter le nombre important de consultations et de téléchargements du dossier d'enquête sur la plateforme dématérialisée dédiée à ce titre : pendant la période de l'enquête, la société PUBLILEGAL ayant en charge le suivi de la partie dématérialisée, a enregistré de très nombreuses consultations du dossier d'enquête : 832 consultations partielles ou totales du dossier, dont une partie a donné lieu au téléchargement d'une ou plusieurs pièces du dossier. Les pièces téléchargées furent le dossier de l'enquête parcellaire (40 fois), le dossier de l'enquête préalable à la DUP (29 fois) et les pièces administratives (34 fois).

En ce qui concerne les visites pendant les permanences, j'ai reçu :

1^{ère} permanence, mercredi 15 mars 2023 : visite de Madame Patricia Soubrier qui est une des 2 nus propriétaires du foncier faisant l'objet de la présente enquête. Parmi les remarques qu'elle a formulées :

- s'étonne de la publication, à l'occasion de cette enquête, d'informations personnelles la concernant et se demande comment on concilie cela avec le RGPD
- regrette de ne pas avoir été contactée en amont de l'enquête et dit avoir découvert la démarche d'expropriation, lors de la réception du courrier LR+AR
- trouve que l'évaluation financière est trop faible et voudrait des détails concernant le montant de l'évaluation. A ce titre elle souhaite consulter les dossiers concernant les expropriations récentes précédant celle-ci et elle compte s'adresser aux services de la ville à ce titre.
- indique vouloir engager une négociation avec l'OPH mais ne se prononce pas sur la position de sa mère (usufruitière), ni sur celle de sa sœur (2^{ème} nu-propriétaire) dont elle ne connaît pas encore les réactions.
- ne comprend pas qu'une lettre a pu être envoyée à son père décédé, Georges Soubrier, sachant que son décès est acté dans le dossier de l'enquête.

2^{ème} permanence, jeudi 23 mars 2023 : visite de Madame Hélène COLIN, occupante de l'hôtel Chevallier. Madame Colin habite l'hôtel depuis 2019 et exerce le métier d'aide-soignante. A un an environ de la retraite, elle s'inquiète du temps qu'elle peut encore conserver son appartement car elle espère ne pas devoir déménager avant, son départ à la retraite devant coïncider avec son départ définitif en province. Elle n'a pas souhaité consigner ses observations dans le registre.

3^{ème} permanence, vendredi 31 mars 2023 : 3 visites

Monsieur Gilles PESENTI, occupant au mois de l'hôtel, depuis environ 5 ans. Il déclare payer un loyer de 800€/mois pour une chambre d'environ 12 m² avec lavabo. Il bénéficie d'une douche et d'un wc affectés à sa chambre mais à l'extérieur de celle-ci. Une cuisine, commune aux chambres louées au mois, est disponible. Il souhaite savoir dans quelles conditions il sera relogé, dans quels délais et quel sera le montant du loyer dans la mesure où ses ressources sont très faibles. Il n'a pas souhaité non plus rédiger un commentaire dans le registre.

Monsieur Phillipe MAYET, président de la Société Historique de Levallois-Perret. Il signale la présence, dans la cour de l'hôtel, d'une pompe à eau ancienne. Il ne connaît pas l'historique de cette pompe mais souhaite vivement la préservation ou par son intégration dans le cadre du projet envisagé (dans le hall d'entrée, dans les parties communes ou dans l'espace vert si cela est prévu), ou dans un espace de la commune permettant sa conservation dans des bonnes conditions.

Madame Danny LOUNES, gérante de l'hôtel Chevallier, Monsieur Samy Henry LOUNES, cogérant et Madame Lynda LOUNES. Ils ont soulevé de très nombreux points qu'ils souhaitent voir clarifiés :

- ils sont surpris qu'aucune mention n'est faite dans l'enquête parcellaire (et par voie de conséquence dans l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique), des 2 locaux commerciaux en RdC du bâtiment du 67 rue Louis Rouquier : la boutique de vêtements (qui est ouverte), et le café brasserie, (qui est en travaux).
- Ils contestent les qualificatifs et la description qui en est faite de l'hôtel, dans le dossier de l'enquête, et notamment concernant la présence de punaises de lit (présence supposée par la ville en septembre 2021 et finalement détectée et traitée suite à une recherche faite à l'initiative de l'hôtel un mois plus tard), concernant également le manque d'hygiène sur l'ensemble de l'établissement, contredit par leurs dires et le rapport qu'ils produisent à ce titre.
- Ils soulignent que l'hôtel remplit déjà une fonction sociale incontestée et d'ailleurs remarquée par des associations et même par le CCAS de la ville de Levallois-Perret et produisent à cet effet des courriels de témoignage et des courriels avec des demandes d'hébergement.
- Ils contestent enfin l'estimation d'éviction indiquée dans le dossier, considérant qu'elle est largement inférieure à celle pouvant être espérée en prenant en compte différents éléments de comparaison. Concernant ce dernier point ils fournissent en appui une étude d'un cabinet d'expertises immobilières.
- Ils regrettent vivement la durée, trop courte, de cette enquête à laquelle ils ne s'y attendaient pas et qui ne leur a pas laissé beaucoup de temps pour préparer leur réponse.

La famille LOUNES fournit, à l'appui de ses observations, un Mémoire de 160 pages qui constitue le travail de « LEXCASE », son cabinet d'avocats. Le Mémoire présente de nombreux détails, renseignements, photos et études comparatives.

4^{ème} permanence, lundi 3 avril 2023 : 2 visites

Monsieur Pascal CHEROUX, occupant depuis environ 3 ans d'une chambre dans l'hôtel Chevallier. Il travaille dans le domaine médical. Il est venu pour faire part de son agacement à l'annonce du projet présenté dans le cadre de l'enquête : il dit se sentir très bien dans cet hôtel et surtout ne pas vouloir le quitter sous aucun prétexte. Il ne comprend pas pourquoi l'OPH a choisi exproprier cet hôtel en particulier surtout sachant, selon lui, que cet hôtel pratique déjà des locations sociales. Enfin, il craint fortement que toutes les propositions éventuelles de relogement qui lui seront faites, seront à un loyer beaucoup plus élevé que celui qu'il paye actuellement (et qu'il n'a pas souhaité divulguer). Il n'a pas souhaité faire des remarques ou commentaires sur le registre d'enquête.

Madame Patricia SOUBRIER, une des 2 nus-proprétaires, qui est déjà venue lors de la 1^{ère} permanence le 15 mars 2023. Elle redit son opposition au montant de l'indemnité proposé dans le dossier d'enquête en insistant sur le fait qu'elle le considère largement sous-évalué.

En ce qui concerne le registre dématérialisé :

16 observations y sont consignés qu'on peut classer comme suit :

- 3 observations (n° 1, 2 et 3), le 13 mars 2023, premier jour de l'enquête, pour signaler l'impossibilité d'accéder au dossier dématérialisé de l'enquête (dysfonctionnement corrigé dès le lendemain matin et qui a donné lieu à une prolongation de 3 jours de l'enquête).
- 1 observation (n° 9), de la Société Historique de Levallois-Perret représentée par son président, Monsieur Philippe Mayet, qui concerne le même sujet que celui abordé lors de la visite de ce dernier à ma permanence du même jour, le 31 mars 2023, lié à la pompe à roue (sujet déjà traité ci-dessus).
- 3 observations (n° 10, 11, 12), le 31 mars 2023, de Monsieur Alexandre Lo-Casto Porte, avocat, représentant les intérêts des membres de la famille Lounes, gérants de l'Hôtel Chevallier et des 2 fonds de commerce en RdC de l'hôtel. Les 3 observations informent uniquement de l'envoi (par un lien de téléchargement), d'un Mémoire concernant cet immeuble.
- 5 observations (n° 4, 5, 6, 14, 16), de Madame Patricia Soubrier, une des 2 nus-proprétaire de l'immeuble 67, rue Louis Rouquier
- 4 observations (n° 7, 8, 13 et 15), de Madame Martine Nguyen Ba, seconde nus-proprétaire de l'immeuble 67, rue Louis Rouquier

12 des 16 observations dématérialisées sont donc liées directement à la valeur du bien visé par l'enquête préalable à la DUP, qu'il s'agisse de la valeur des murs ou de la valeur des fonds de commerce. Accessoirement, ces observations s'inscrivent aussi en faux vis-à-vis des remarques contenues dans le dossier d'enquête, par rapport à l'état de l'hôtel et son entretien, insistant sur l'absence d'éléments probants et factuels permettant de qualifier l'état d'entretien de l'établissement comme « médiocre ».

On note le fait que Madame Danny Lounes, gérante de l'hôtel, et Monsieur Samy Henry Lounes, gérant des 2 commerces, ont dès à présent fait état du mandat qu'ils ont confié à un cabinet d'avocat appelé à les défendre vis-à-vis de l'OPH Rives de Seine Habitat. De son côté, Madame Patricia Soubrier qui m'a fait savoir qu'un avocat a été saisi également du dossier pour défendre les droits de la famille Soubrier, propriétaires, n'a pas souhaité divulguer pour l'instant son nom.

Globalement, il est important de noter également que, tant les observations des propriétaires de l'hôtel, que celles des gérants, ne semblent pas montrer une opposition à la démarche d'expropriation mais plutôt une volonté de revoir le montant des indemnités proposées. D'abord : « nous souhaitons qu'une négociation se mette en place via notre avocat » (obs. dématérialisée n° 13, Madame Nguyen Ba), observation confirmée par la seconde nu-propriétaire : « je partage toutes les remarques formulées par Madame Nguyen Ba à propos de l'évaluation des indemnités » (obs. n° 14, Madame Patricia Soubrier), et enfin : « nous nous plierons à la décision mais il faudra convenir d'un accord financier raisonnable de la part de l'OPH » (obs. dématérialisée n° 15, Madame Nguyen Ba).

En ce qui concerne les occupants permanents de l'hôtel, 3 parmi eux sont venus dire, lors des permanences du commissaire enquêteur, leurs inquiétudes par rapport à leur situation, mais aucun ne s'est exprimé par écrit, ni sur le registre papier, ni sur celui dématérialisé.

Ainsi, hormis l'observation de Monsieur Mayet concernant la pompe à eau, 2 grands sujets se dégagent des interventions enregistrées sur le registre dématérialisé et lors des permanences :

- un concerne la préoccupation des occupants permanents de l'hôtel Chevallier quant aux conditions de leur relogement.
- l'autre, exprimé d'une part, par Madame Soubrier au nom des propriétaires, et d'autre part par la famille Lounes au nom des gérants de l'hôtel et des commerces, et qui concerne la trop faible valorisation financière inscrite dans le dossier d'enquête, au titre de l'estimation due pour les murs du bâtiment et les fonds de commerce.

Enfin, le document transmis par courriel le dernier jour de l'enquête par Madame Lounes concerne un rapport de vérification des installations techniques de l'hôtel Chevallier, réalisé en 2016.

5 PROCES VERBAL DE SYNTHÈSE, MEMOIRE EN REPONSE ET ANALYSE

L'ensemble des questions évoquées oralement ainsi que celles posées à travers le registre dématérialisé a été réuni dans des points thématiques et présenté dans le Procès-Verbal de synthèse. Les interventions principales peuvent être classées comme suit :

- 3 « groupes » d'intervention : les propriétaires, les gérants de l'hôtel, et les occupants
- 2 types de préoccupations : pour les propriétaires et gérants, notamment le montant des indemnités et pour les occupants, les conditions de relogement.

Toutes les observations ont une caractéristique commune, celle de refléter les conséquences négatives de cette opération sur la situation présente des personnes s'étant exprimées, qu'il s'agisse d'une part, de leur logement, ou d'autre part, de leur propriété et de leur fonds de commerce, et donc, de leur source de revenus.

D'une façon plus détaillée, les sujets abordés ont été organisés en 8 thèmes :

- 1/ Absence de concertation et d'informations préalables
 - 2/ Absence de prise en compte des 2 commerces en rez-de-chaussée
 - 3/ Absence d'analyse préalable relative à l'occupation actuelle de l'hôtel
 - 4/ Imprécision du dossier mis à l'enquête
 - 5/ Absence de justification du choix de la parcelle du 67, rue Louis Rouquier
 - 6/ Absence, dans le dossier d'enquête, de toute étude alternative à l'expropriation
 - 7/ Réflexion concernant la conservation éventuelle de la pompe à roue
-
- **1/ Absence de concertation et d'informations préalables** Il résulte des observations, autant des occupants permanents de l'hôtel que de la part des gérants et propriétaires, une incompréhension quant à l'absence de tous contacts préalables. Pris « au dépourvu » les occupants sont inquiets, semblent ne pas bien connaître leurs droits quant aux possibilités de relogement, regrettent que « l'administration » (la ville ou l'OPH), n'ait pas cru nécessaire de les préparer à cette démarche dont les subtilités administratives leur sont inconnues. Même question de la part de Mesdames Patricia Soubrier et Danny Lounes. Elles considèrent en plus, que la durée de l'enquête ne leur a pas permis de préparer convenablement leurs arguments en défense et de ce fait elles s'estiment pénalisées.

Quelle est la raison qui a conduit l'OPH Rives de Seine Habitat pour écarter toute initiative dans ce sens ?

Réponse OPH : La concertation n'est pas obligatoire dans le cadre d'une procédure d'expropriation. A ce titre, lors des précédentes DUP, nous n'avons pas engagé de concertations.

Commentaire du commissaire enquêteur : il est exact que du point de vue réglementaire il n'est pas prévu d'obligation de concertation avec les administrés ou d'information préalable auprès des propriétaires ou locataires concernés directement. Il me semble cependant que dans le cadre de ce projet une démarche en amont aurait été préférable et appréciée surtout par les occupants permanents de l'hôtel, pour dissiper leurs inquiétudes.

- **2/ Prise en compte des 2 commerces.** Sur l'état parcellaire joint au dossier d'enquête parcellaire, apparaît clairement l'indication « le bâtiment est composé d'un hôtel-brasserie de 47 chambres... ». Monsieur Samy Henry Lounes est surpris par l'absence de toute référence explicite dans le chapitre « Appréciation sommaire des dépenses » à la brasserie (société LOURESTO) et, encore moins, au magasin de vêtements (société LENAVAL). Il indique que le café-brasserie est actuellement en travaux mais que le magasin de vêtements est ouvert et fonctionne déjà depuis juillet 2022.

Les indemnités indiquées page 37 du dossier d'enquête (perte de revenus, réemploi, éviction, trouble commercial, etc) prennent déjà en compte ces 2 fonds de commerces ?

Réponse OPH : A la date à laquelle ont été transmis les dossiers de DUP et d'enquête parcellaire, le commerce de vêtements était vacant et la brasserie n'était pas exploitée depuis le COVID. Aussi ces deux fonds de commerces n'ont pas été pris en compte dans l'expertise immobilière.

Commentaire du commissaire enquêteur : la justification de l'absence de prise en compte des 2 commerces fournie par l'OPH est très claire, il restera cependant, lors du calcul de l'indemnisation, de rajouter ce poste au reste des dépenses.

- **3/ Analyse de la situation actuelle concernant l'occupation de l'hôtel** Il ne résulte pas du dossier mis à l'enquête qu'une analyse préalable de l'occupation effective de l'hôtel a été menée. Selon Madame Danny Lounes 10 personnes, dont certaines en situation fragile ou précaire, y habitent de manière permanente. Sous réserve bien sûr de la vérification de leur situation exacte, leur relogement induirait l'occupation, sur d'autres sites, de 10 logements sociaux, ce qui ramènerait le « bénéfice » net de l'opération du 67, rue Louis Rouquier, à une dizaine de logements nouveaux disponibles de façon effective sur la commune.

Cette analyse a-t-elle été faite en amont par l'OPH Rives de Seine Habitat?

Réponse OPH : Les renseignements sur les occupants de l'hôtel étant de nature confidentielle, nous nous sommes rapprochés de la Direction du Service Logement de la Commune pour vérifier s'il existait des demandeurs de logements sociaux ayant pour résidence l'Hôtel Chevalier. Il nous a été répondu qu'il n'y avait aucun demandeur domicilié à cette adresse. Pour rappel nous réalisons une opération de 20 logements familiaux de grandes tailles. Les éventuels relogements ne concernent que les personnes en chambre individuelle et en situation régulière au regard de la loi.

Commentaire commissaire enquêteur : Au vu des échanges de courriels entre le CCAS de la ville de Levallois et l'Hôtel Chevallier (voir pièces fournies dans le mémoire du cabinet LexCase), il me semble que le caractère social de certains des hébergements assurés par l'Hôtel Chevallier était connu par la commune et donc rien n'empêchait une enquête sociale préalable pouvant mieux éclairer la typologie des occupants de l'hôtel. Les autres informations fournies par l'OPH en ce qui concerne le type de logements prévus dans le projet et les conditions de leur attribution sont exactes.

- **4/ Imprécision du dossier mis à l'enquête** Madame Danny Lounes et Madame Patricia Soubrier sont très critiques au sujet de la présentation du dossier d'enquête, de l'analyse faite de l'hôtel et de l'opération d'expropriation en général, tels que présentés dans le dossier soumis à l'enquête publique. Elles indiquent notamment :

- A/ Que la qualification « niveau d'entretien général médiocre » (page 11/38) n'est pas étayé
- B/ Que « la visite de l'hôtel de la DPRSE » (page 11/38) ne précise pas à quoi correspondent l'acronyme ci-dessus et que le rapport, fait à la suite de cette visite, n'est pas joint au dossier
- C/ Que « la présence de punaises de lit, chambre 34 » (page 11/34) n'est pas non plus étayée par aucun rapport présenté dans le cadre de cette enquête publique
- D/ Que le dossier d'enquête indique que « la ville de Levallois a commandé une prestation d'audit général sur la présence de punaises au prestataire ATEC » mais que ce rapport n'est pas présent au dossier d'enquête, et que rien n'indique non plus, qui est ATEC et quel est le type d'habilitation qu'il possède pour ce type d'intervention.
- E/ Qu'à l'appui du paragraphe indiquant qu'au « vu de l'historique des incidents relevés on dénombre de nombreuses plaintes de clients qui corroborent celles postées sur internet sur notamment un manque d'hygiène et d'entretien, la présence de nuisibles, de cafards, de punaises de lits » (page 11/34), aucune preuve ne vient étayer ces propos ; que de plus, ce paragraphe fait état de 3 sources d'informations :
« l'historique des incidents », « nombreuses plaintes dénombrées », et « internet » et qu'aucune de ces 3 sources n'est documentée.
- F/ Que les lettres LR+AR les informant de la tenue de cette enquête conjointe font référence à un arrêté préfectoral (24/11/2021), qui n'est pas joint au courrier.

- G/ Que le chapitre « Appréciation sommaire des dépenses » fait référence à un avis de France Domaine du 31 août 2022 (page 38/38), qui n'est pas joint non plus au dossier et qu'on ne sait pas si l'estimation fournie dans le dossier correspond à l'avis de France Domaine ou non.
- H/ Que par ailleurs le coût des travaux, estimé à 4 M€ HT (ce qui représente environ 2400 €/HT/m² SP), semble très faible au vu des prix de construction actuels.

Les interrogations et critiques de Madame Danny Lounes et de Monsieur Samy Henry Lounes sur ce chapitre sont résumées et reconfirmées par leur avocat, le cabinet LexCase, dans son Mémoire : « *Au regard de ces précisions, nos clientes considèrent que les allégations concernant l'état d'entretien et de salubrité de l'immeuble contenues dans la notice explicative du projet présentent un caractère mensonger, qui vise manifestement à dévaloriser leur fonds de commerce* » (page 4).

Est-il possible de répondre à toutes ces questions et observations ?

Réponse OPH :

A/ Nous nous sommes fondés sur un document, transmis par la DPRSE établissant la liste des visites et contrôle d'hygiène et de sécurité de l'Hôtel Chevalier.

B/ DPRSE = Direction de la Prévention des Risques Sanitaires et Environnementaux. Les rapports de la DPRSE sont consultables auprès des services communaux.

Commentaire du commissaire enquêteur (réponses A/ et B/) : L'OPH manque de précision dans la mesure où, même dans sa présente réponse, il n'est pas indiqué clairement que la DPRSE est un service de la ville de Levallois. Par ailleurs le fait que les documents sont consultables n'était pas indiqué dans le dossier d'enquête.

Réponse OPH :

C/ Comme indiqué ci-dessus nous nous sommes fondés sur la liste des interventions effectués par la DPRSE. Il y a été indiqué que le 22 septembre 2021 une mise en demeure de la Commune avait été adressée à l'Hôtel Chevalier de « procéder à une désinsectisation de la chambre 34 (présence de punaises de lit) et une recherche d'infestation sur l'ensemble de l'établissement. »

Commentaire du commissaire enquêteur : la mise en demeure, comme les rapports mentionnés ci-dessus (en points A et B), n'était pas jointe au dossier d'enquête. Les pièces fournies dans le mémoire du cabinet LexCase (représentant les gérants de l'hôtel), semble indiquer que la présentation qui est faite de l'hôtel à ce titre est partielle et partielle. Partielle car elle ne fournit pas d'informations sur les réponses faites par l'hôtel depuis septembre 2021 (et le recours auprès du Tribunal Administratif), et partielle dans la mesure où les actions des gérants de l'hôtel pour supprimer le problème des punaises de lit et améliorer de façon plus générale les conditions d'hébergement de l'hôtel, ne sont pas présentées ni évoquées.

D/ L'ensemble des documents demandés est disponible auprès de la CADA (Commission d'Accès aux Documents Administratifs). ATEC HYGIENE est un prestataire de service de la Commune ayant les qualifications nécessaires à sa mission de contrôle et de traitement des problématiques d'hygiène.

Commentaire du commissaire enquêteur : au titre du point D/ ci-dessus je ne comprends pas quels documents on pourrait chercher auprès de la CADA ?... L'OPH ne répond pas à la question concernant l'absence du rapport d'ATEC HYGIENE qui n'a donc été produit ni dans le dossier d'enquête, ni par la suite. Je considère donc que la « commande d'une prestation d'audit général » (page 11 du dossier d'enquête), ne suffit pas, à mon avis, pour incriminer a priori l'établissement, pour un contrôle hypothétique envisagé.

E/ Nous nous sommes fondés sur l'historique de 6 pages fourni par la Commune concernant les visites d'hygiène et de sécurité.

Commentaire du commissaire enquêteur : à nouveau, on peut regretter le nombre important de documents qui ont servi de base à l'établissement du projet et qui n'ont pas été joints ni au dossier d'enquête, ni à la présente réponse de l'OPH. « L'historique de 6 pages » auquel fait référence l'OPH dans sa réponse, concerne, peut-être, un document fourni au commissaire enquêteur le 31 mars 2023 lors de sa permanence (document fourni en Pièces jointes n° 34). Ce document réunit 33 « actions » datées entre 1989 et 2021 et mélange procédures administratives réglementaires (7 dates de Commissions Communales de Sécurité, 18 dates de visites d'inspection, de PV préfectoraux, arrêtés municipaux et échanges de courriers et enfin, 8 plaintes enregistrées sur une période donc de 32 ans, dont 4 depuis 2018, une par an).

F/ Cette mention est une erreur de notre part.

Commentaire du commissaire enquêteur : je prends acte de cette information.

G/ L'avis de France Domaine du 31 août 2022 établissait l'estimation à 3.380.000 €, alors que notre appréciation sommaire des dépenses a retenu le chiffre de 3.642.850 €. Conclusion : l'estimation de France Domaine est inférieure à la nôtre.

H/ Le coût des travaux a été estimé avant la crise des matières premières et de l'énergie, mais 2.400 € H.T du m² de SDP reste une enveloppe raisonnable pour une opération de logement social.

Commentaire du commissaire enquêteur : selon les règles établies, le commissaire enquêteur ne peut prendre position par rapport aux chiffrages fournis, ni pour la construction elle-même, ni pour l'indemnisation due aux personnes expropriées, ce domaine étant l'affaire exclusive des parties concernées.

- **5/ Choix de la parcelle du 67, rue Louis Rouquier pour la construction de logements sociaux** Madame Patricia Soubrier ainsi que Madame Danny Lounes s'interrogent sur le choix de cette parcelle en vue d'une expropriation pour la construction de logements sociaux. Elles soutiennent que d'autres parcelles, plus adaptées pour ce type d'opérations, peuvent être identifiées sur le territoire de Levallois-Perret, d'autant plus que l'hôtel est déjà utilisé en partie comme « hôtel social ». Ce dernier point est d'ailleurs rappelé dans le Mémoire du cabinet LexCase (page 5) : « ...nos clientes déplorent que la notice de présentation omette de rappeler que l'activité de l'Hôtel Chevallier présente une utilité sociale avérée en tant que l'établissement est régulièrement amené à accueillir des personnes en situation de précarité dans le cadre de partenariats de longue date... ».

Comment s'est opéré le choix de ce bâtiment ? L'OPH a-t-il mené une étude préalable sur d'autres sites dans la commune avant de décider cette opération ?

Réponse OPH : La Commune de Levallois est carencée en matière de logements sociaux. Elle doit étudier toutes les possibilités pour réaliser des opérations de logements sociaux. OUI (le surlignage est dans la réponse de l'OPH).

Commentaire commissaire enquêteur : On peut comprendre que, pour des raisons de confidentialité, des éléments explicites concernant des études sur d'autres sites d'implantation potentiels ne puissent pas être fournis. Cependant, certains des arguments avancés dans le dossier d'enquête pour expliquer le choix de ce bâtiment peuvent paraître surprenants (rupture esthétique, hauteur insuffisante nécessitant un alignement sur les bâtiments voisins, etc).

Enfin, dans l'appréciation des dépenses fournies dans le dossier de l'enquête on constate que, compte tenu de la fonction du bâtiment visé par l'opération, près de la moitié du coût de la maîtrise foncière (plus de 1,5 M€ HT), est affecté par l'indemnité d'éviction à laquelle se rajouteront les indemnités de licenciement et probablement, le relogement des occupants permanents. Par conséquent, on peut s'étonner qu'il n'existe pas, sur le territoire communal, d'autres opportunités foncières qui ne nécessiteraient pas ce type de dépenses.

La réponse fournie par l'OPH est donc incomplète et partiellement satisfaisante.

- **6/ Etudes techniques préalables** On vient de souligner (point 5 supra), l'absence dans le dossier soumis à enquête publique d'un argumentaire concernant la réflexion préalable qui a conduit au choix du 67, rue Louis Rouquier. Un autre point qui interpelle c'est l'absence de toute référence à une éventuelle étude préalable concernant la possibilité, en cas d'acquisition de l'hôtel Chevallier, de conserver tout ou partie du bâtiment.

La surélévation et la modification du bâtiment existant ont-elles été étudiées ?
A-t-on pris en compte le bilan carbone de la démolition en comparaison avec la conservation totale ou partielle du bâti existant ?

Réponse OPH : Par expérience sur d'autres opérations il est moins coûteux de réaliser une construction neuve que de réhabiliter un bâtiment ancien ou de le surélever. Une étude de faisabilité a été réalisée pour une construction neuve HQE et bas carbone. (le surlignage est dans la réponse de l'OPH).

Commentaire commissaire enquêteur : Même si du point de vue structurel, il semble en effet que l'Hôtel Chevallier se prêterait difficilement à une surélévation et restructuration permettant de mettre aux normes réglementaires actuelles le bâtiment tout en augmentant sa capacité et ses surfaces de plancher, on peut regretter que l'OPH a visiblement écarté cette hypothèse sans aucune étude préalable. Par ailleurs, aucun document n'est fourni à l'appui de l'affirmation de l'existence « d'une étude de faisabilité réalisée pour une construction neuve HQE et bas carbone ». Le projet envisagé par l'OPH va-t-il plus loin que les exigences réglementaires de la RE 2020 (Réglementation Thermique 2020) ? Emploi de matériaux biosourcés, bilan carbone, etc ? La réponse de l'OPH ne fournit pas d'éléments dans ce sens.

- **7/ La pompe à roue** Une observation, celle de Monsieur Mayet, Président de la Société Historique de Levallois-Perret, exprimée oralement et par écrit dans une contribution dématérialisée, fait référence à cette pompe à roue présente dans la cour de l'hôtel.

Monsieur Mayet souhaite sa conservation, Madame Patricia Soubrier considère que cette pompe, comme l'ensemble des équipements de l'hôtel appartient aux propriétaires de l'hôtel qui, lors de l'acquisition éventuelle du bâtiment, en disposeront à leur guise.

Avez-vous réfléchi déjà à une possible conservation ou intégration de cet élément dans le projet ?

Réponse OPH : A ce jour, cette pompe appartient au propriétaire des murs. A ce stade, il n'est pas confirmé son intérêt à la conserver.

Commentaire commissaire enquêteur : La réponse de l'OPH est conforme à la réalité. Il me semble qu'il appartient à la Société Historique de Levallois-Perret de faire des propositions dans le sens d'une éventuelle conservation de cette pompe.

6. BILAN DE L'ENQUETE CONJOINTE

6.1. LE DOSSIER MIS A L'ENQUETE

Le dossier correspondant à la présente enquête est globalement satisfaisant. La lecture en est aisée et facilement compréhensible par un public non initié. Le dossier comporte des photos, plans et schémas qui donnent un aperçu de l'impact visuel du projet dans le contexte urbain proche. Par ailleurs, l'opération projetée se situant dans un milieu déjà très dense et fortement urbanisé, elle n'a pas d'incidence sur l'environnement, et par conséquent le dossier d'enquête ne comporte pas d'étude d'impact.

Quelques réserves cependant concernant le dossier d'enquête préalable à la DUP:

- sur la présentation du chapitre « Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants » (page 35) : comme indiqué ci-dessus dans le chapitre 2.2., il s'agit d'une liste non organisée de « tâches » qui aurait mérité une hiérarchisation et une présentation plus cohérente. L'amalgame dans une liste unique, des obligations de construction strictement réglementaires (ex : respect du PLU, isolation thermique, raccordement au réseau d'assainissement, etc) et de la préparation et le phasage du chantier, conduisent à une certaine incompréhension de la part d'un lecteur du dossier peu averti. De plus, ces éléments étant à priori tout à fait habituels ou même obligatoires pour ce type de projet, il est surprenant qu'ils soient présentés ici comme « valorisant » l'opération.
- En ce qui concerne l'appréciation des dépenses (page 37), les diverses indemnités indiquées (évacuation, réemploi, trouble commercial, etc), ne sont accompagnées d'aucune note explicative de calcul ou références permettant d'apprécier le chiffre présenté.

On peut regretter également, que dans un dossier relativement succinct comme celui de la présente enquête, on puisse trouver certaines redondances, dont les descriptifs page 11 et page 28 qui sont strictement identiques, et aussi l'insertion de 9 pages (sur 38), de plans de situation et plans de masse (ce qui représente près du quart du dossier).

Enfin, dans le corps du dossier, certaines affirmations s'appuient sur des références non fournies (des incidents relevés, des plaintes, une visite d'inspection du 17 septembre 2021, une prestation d'audit général (page 11)).

6.2. OBSERVATIONS RECUEILLIES ET REPONSES APORTEES

Il n'y a pas eu d'observations relatives à l'enquête parcellaire, ni oralement lors des permanences du commissaire enquêteur, ni par écrit dans les registres papier et électronique.

Au titre de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, les interventions recueillies peuvent être classées :

- par catégories d'intervenants : les propriétaires, les gérants de l'hôtel, et les occupants, et
- par la typologie de leurs préoccupations : pour les propriétaires et gérants, notamment le montant des indemnisations et pour les occupants, les conditions de relogement.

Toutes les observations ont une caractéristique commune, celle de refléter les conséquences négatives de cette opération sur la situation présente des personnes s'étant exprimées, qu'il s'agisse d'une part, de leur logement, ou d'autre part, de leur propriété et de leur fonds de commerce, et donc, de leur source de revenus.

Aux sujets évoqués s'ajoute la très vive protestation des propriétaires et des gérants concernant la façon dont est présenté l'établissement visé par la procédure, et même si cette présentation paraît en partie justifiée, elle est mal étayée et faiblement argumentée. Les points 6.1 et 6.3 ci-joints fournissent des détails concernant les maladresses du dossier d'enquête et de la justification de l'opération.

L'absence de contacts en amont entre le porteur du projet et les personnes indiquées ci-dessus a, certes, contribué à augmenter les inquiétudes des propriétaires, des gérants et des occupants permanents de l'hôtel.

Les réponses apportées par l'OPH aux questions et aux sujets évoqués lors de l'enquête n'éclairent pas beaucoup plus les problématiques signalées et le commissaire enquêteur n'a été informé d'aucun contact direct pour l'instant ni début de négociation, entre le porteur du projet et les personnes concernées par l'éventuelle expropriation.

6.3. ANALYSE BILANCIELLE

Le porteur du projet présenté dans cette enquête justifie sa demande de déclaration d'utilité publique par la nécessité de construire des logements sociaux dont la commune de Levallois-Perret est en carence. Son choix s'est porté sur un bâtiment servant actuellement d'hôtel. Au-delà de sa fonction d'hébergement touristique, donc par essence temporaire, cet hôtel héberge de façon pérenne des célibataires ou couples, en situation parfois difficile, pour des périodes allant d'un à plusieurs années.

A la lumière de l'analyse conduite et des observations recueillies, certains parmi les arguments avancés pour justifier le choix de ce bâtiment ne peuvent pas être retenus.

Le dossier d'enquête insiste sur le sujet de la présence de punaises de lit. Cet argument ne me semble pas pouvoir être retenu : sans nier leur présence, les gérants de l'hôtel fournissent des documents démontrant à priori avoir diligenté des analyses et ensuite des actions pour éradiquer les punaises de lit. De toutes les façons, il est évident que ce motif est loin de pouvoir justifier une démolition pour reconstruction. D'ailleurs, l'OPH lui-même, sur son site <https://levallois-habitat.fr> en s'adressant à ses locataires, les rassure à ce titre en les informant qu'il faut certes agir, mais que « **la présence de punaises de lit ne constitue pas un manque d'hygiène** » (capture d'écran en pièce jointe n° 35).

Par ailleurs, le dossier évoque comme argument « le niveau général d'entretien médiocre » illustré par des plaintes de clients. On peut émettre des réserves sur cet argument également : pour ce qui est de la propreté il est possible d'enregistrer des plaintes de clients dans les meilleurs hôtels et d'ailleurs le nombre de plaintes présenté par le porteur du projet est relativement réduit ; pour ce qui est de l'entretien technique et la sécurité, les gérants produisent, pour se défendre, plusieurs documents dont le dernier rapport de la Commission Communale de Sécurité de décembre 2021 émettant un avis favorable à la poursuite de l'exploitation de l'établissement, et le RVRAT (Rapport de Vérification Réglementaires après Travaux) d'un Bureau de Contrôle Technique agréé qui atteste de la conformité technique des nombreux travaux réalisés (**pièce jointe n° 33**).

Un autre argument qui semble fragile est celui de « la rupture esthétique » du bâtiment actuel par rapport à son environnement proche. Chercher des « hauteurs similaires », « unifier le tissu urbain », ou stigmatiser le bâtiment concerné par l'enquête pour « son époque de construction » sont des arguments surprenants et pour le moins très maladroits quand on sait ce qui constitue l'attrait d'un tissu urbain classique. De même, la nécessité d'imposer « le style levalloisien » pour remplacer le bâtiment actuel, est aussi un paramètre qui, à mon avis, ne peut être rajouté dans la liste des motifs justifiant l'opération.

Hormis les points ci-dessus, il est relativement peu question dans le dossier des occupants permanents de l'hôtel, des gérants et leur fonds de commerce et des propriétaires et usufruitiers. Or, les montants d'indemnisation évoqués dans le dossier d'enquête risquent d'être insuffisants pour les propriétaires et gérants pour leur permettre de retrouver un niveau de revenus équivalent. Il faut d'ailleurs souligner qu'à aucun moment, ni lors des interventions orales ni dans les observations enregistrées sur le registre dématérialisé, les propriétaires et les gérants n'ont fait part d'une opposition directe au projet et à la démarche d'expropriation. Le point sur lequel ils ont insisté est celui du montant des indemnités et la base devant servir à son calcul, considérant que les chiffres indiqués dans le dossier sont très insuffisants.

Pour les occupants permanents il y a également un problème majeur lors de l'expropriation que constitue les conditions d'accès au logement locatif dont ils ne peuvent peut-être pas tous en bénéficier et ce qui risque de soulever la question de leur relogement.

Il me semble donc que ces derniers points devront retenir l'attention du porteur du projet au cas où la déclaration d'utilité publique serait validée.

Cependant, l'ensemble de ces arguments ne remet pas en cause l'intérêt général du projet.

En effet, l'hôtel, dans sa configuration actuelle, n'est pas adapté :

- s'agissant d'un hébergement pérenne de type social : les chambres sont petites, certaines sans sanitaires individuels, il n'y a pas de cuisine affectée à chaque chambre sauf une cuisine commune, il n'y a pas d'ascenseur ni facilités pour l'accès des personnes à mobilité réduite et le seul espace commun de convivialité est constitué d'une petite cour peu éclairée. Il est probable également que le bâtiment, compte tenu de sa structure, soit un fort consommateur d'énergie car dépourvu d'une isolation thermique efficace. Dépourvu donc des équipements aujourd'hui strictement réglementaires et encore moins d'éléments de confort actuellement considérés comme normaux (balcons par exemple), le remplacement de cet équipement par un immeuble conforme aux normes et aux exigences actuelles, se justifie pleinement.

- s'agissant de l'hôtel en tant qu'hébergement touristique temporaire, il est exact aussi que, quand bien même on peut noter sa conformité technique du point de vue sécurité, son ambiance générale est vieillotte ne correspondant plus aux exigences de confort auxquelles on peut s'attendre et on constate l'absence de tous travaux « de rafraîchissement » : moquettes, carrelages et revêtements faïences murales, sanitaires, mobilier, luminaires, etc, semblent assez anciens.

En ce qui concerne les besoins en logements sociaux, le porteur du projet démontre, chiffres à l'appui, la très forte demande et notamment en logements de grande taille. En effet, la recherche de logements par des familles avec plusieurs enfants, associé au niveau des loyers pratiqués dans le secteur de Levallois-Perret, rend la démarche particulièrement difficile.

Enfin, au constat concernant la forte demande de logements sociaux de grande taille, s'ajoute l'obligation légale faite aux communes carencées, de construire ce type de logements.

L'opération se justifie donc d'une part, par la nécessité absolue de construire rapidement des logements sociaux afin de répondre à une très forte demande, et d'autre part, pour remplir les obligations réglementaires imposées aux communes carencées. En ce qui concerne le site choisi, on peut supposer qu'il a été préféré à d'autres compte tenu de sa localisation en centre-ville et à l'absence d'autres opérations récentes comprenant des logements sociaux dans le même périmètre.

Déoulant de ce qui précède je considère que l'opération projetée présente effectivement un caractère d'intérêt public et qu'à ce titre, les avantages que présente l'éventuelle acquisition par voie d'expropriation du bâtiment situé au 67, rue Louis Rouquier à Levallois-Perret, l'emportent sur le préjudice causé aux propriétaires, gérants et occupants de l'établissement.

Cependant, on peut regretter que, nonobstant les nombreux niveaux d'intercommunalité existants (EPT, métropole, département, région), aucun n'ait été choisi pour l'instant par le législateur afin de répondre à la problématique du logement social par une mutualisation plus équilibrée des besoins et des possibilités sectorielles de construction, plutôt que par un ciblage uniquement communal.



Fait le 25 avril 2023
Adrian BOROS

DOCUMENT N° 2

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR CONCERNANT L'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA DUP

SOMMAIRE

1. <u>PRESENTATION GENERALE DU PROJET</u>.....	page 43
1.1 CONTEXTE LOCAL.....	page 43
1.2 OBJET DE LA PRESENTE ENQUETE.....	page 43
1.3 CADRE JURIDIQUE.....	page 44
2. <u>LE DOSSIER, L'ORGANISATION ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE</u>.....	page 45
2.1 LE DOSSIER DE L'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA DUP.....	page 45
2.2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	page 46
2.3 PARTICIPATION DU PUBLIC, ANALYSE DES OBSERVATIONS ET REPONSES APPORTEES	Page 47
3. <u>CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS</u>.....	page 48

DOCUMENT N° 2

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR CONCERNANT L'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA DUP

1. PRESENTATION GENERALE DU PROJET

1.1 CONTEXTE LOCAL

L'enquête conjointe concerne la ville de Levallois-Perret, commune la plus dense de France (plus de 67.000 habitants), dont le territoire, relativement peu étendu (241 ha), est pratiquement urbanisé à 100%. Levallois-Perret par ailleurs fait face d'une part à un nombre très important de demandes de logements sociaux qu'elle ne peut satisfaire, et, d'autre part, à des arrêtés successifs de carence de la part de l'Etat, dans la mesure où le nombre de logements sociaux sur le territoire communal est inférieur au taux légal actuel qui est de 25%. Par ailleurs, il n'y a pas de foncier disponible ni des terrains actuellement propriété de la ville qui pourraient être mobilisés pour réaliser des opérations de construction de logements sociaux.

Selon les informations fournies par la ville, le déficit s'élève à plus de 1500 unités et ce malgré la construction, entre 2001 et 2016 de 1225 logements sociaux.

Dans ce contexte, la ville de Levallois-Perret doit œuvrer dans le sens d'une diminution de son déficit de logements sociaux. Ainsi, ces 20 dernières années, 30 procédures d'expropriation ont dû être engagées pour permettre l'acquisition de parcelles en vue de construire des logements sociaux et accélérer de cette manière l'augmentation du parc de logements de cette catégorie.

1.2 OBJET DE LA PRESENTE ENQUETE

La présente enquête préalable à la déclaration d'utilité publique conjointe avec l'enquête parcellaire correspondante, porte sur un terrain situé 67, rue Louis Rouquier et s'inscrit dans cette démarche de recherche d'opportunités de construire des logements sociaux.

Ce foncier est actuellement occupé par un ensemble de 2 bâtiments à usage d'hôtel (« Hôtel Chevallier »), construit en 1913 constitué de 47 chambres et dont la surface utile est de 814 m². Le dossier d'enquête mentionne que ces bâtiments subissent actuellement des problèmes d'entretien et la présence de nuisibles. L'hôtel est implanté sur une parcelle unique appartenant à trois personnes dont 2 nus propriétaires en indivision et une personne usufruitière.

Le projet prévoit la démolition des bâtiments existants et la construction d'un immeuble R+6 de 20 logements sociaux totalisant 1464 m² de surface habitable.

Le porteur du projet est l'OPH Rives de Seine Habitat, EPIC à vocation sociale, en charge de la problématique du logement social sur les communes de Puteaux, Courbevoie et Levallois-Perret.

Cette opération répondra donc à plusieurs objectifs:

- Accroître le parc de logements sociaux et ainsi réduire la liste d'attente des demandeurs,
- Renforcer la mixité sociale, déjà existante mais dont la répartition n'est pas homogène sur le territoire de la commune,
- Augmenter l'offre de grands appartements en favorisant ainsi l'implantation de familles nombreuses ,
- Rénover l'habitat local en faisant évoluer le parc de logements ancien qui s'avère en partie, vétuste et non conforme aux normes actuelles d'habitabilité.

1.3 CADRE JURIDIQUE

La justification de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique s'appuie sur un des principes fondamentaux du droit civil lié au droit de propriété : « *Le droit de propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue...* » (art. 544), principe qui est cependant affecté de l'observation 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* » (art. 545).

On peut d'ailleurs rajouter à ce titre la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen qui indique que: *La propriété étant un droit inaliénable et sacré, nul ne peut en être privé si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige, sous condition d'une juste et préalable indemnité (Art. 17).*

Enfin, le Code de l'Expropriation vient compléter et confirmer cette approche dans son article premier en indiquant : *L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées. Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité.*

Cette enquête s'appuie par ailleurs sur plusieurs textes législatifs et réglementaires dont notamment :

- Le Code de l'Expropriation articles L 121-1 et suivants relatifs aux dispositions générales concernant la déclaration d'utilité publique
- Le Code de l'Expropriation article L 122-6 relatif aux opérations concernant les expropriations d'immeubles soumis au régime de la copropriété
- Le Code de l'Expropriation articles L 131-1 et suivants, concernant les enquêtes parcellaires
- Le Code de l'Expropriation article R 112-4 concernant la constitution du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique
- Le Code de l'Expropriation article R 131-3 concernant la constitution du dossier d'enquête parcellaire
- Le Code de l'Expropriation article R 131-14 qui indique que « *Lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique* ».

2. LE DOSSIER, L'ORGANISATION ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1. LE DOSSIER DE L'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA DUP

Le dossier relatif à l'enquête publique préalable à la DUP est constitué règlementairement selon les indications du Code de l'Expropriation et contient notamment une notice explicative, le plan et les caractéristiques des ouvrages projetés ainsi que l'appréciation sommaire des dépenses. Ce dossier était globalement de nature à fournir les informations nécessaires au public, même si quelques lacunes, omissions et maladroites ont pu être remarquées :

- sur la présentation du chapitre « Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants »: non hiérarchisation des différentes étapes de l'opération, amalgame entre démarches techniques obligatoires et choix de conception, présentation d'obligations réglementaires comme étant des prestations exceptionnelles susceptibles de valoriser le projet.
- en ce qui concerne l'appréciation des dépenses, les diverses indemnités indiquées (éviction, réemploi, trouble commercial, etc), ne sont accompagnées d'aucune note explicative de calcul ou références permettant d'apprécier le chiffrage présenté.

- redondance d'éléments constitutifs du dossier : les descriptifs page 11 et page 28 qui sont strictement identiques, et aussi l'insertion de 9 pages (sur 38), de plans de situation et plans de masse (représentant près du quart du dossier).
- affirmations s'appuyant sur des références non fournies (des incidents relevés, des plaintes, une visite d'inspection du 17 septembre 2021, une prestation d'audit général (page 11)).

2.2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Suite à la demande formulée par l'OPH Rives de Seine Habitat auprès du Préfet des Hauts de Seine, ce dernier a sollicité le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise le 25 janvier 2023 pour la désignation d'un commissaire enquêteur pour cette enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, conjointe avec l'enquête parcellaire correspondante. L'arrêté initial portant ouverture de l'enquête conjointe a été signé le 15 février 2023 pour une enquête qui devait se dérouler du 13 mars 2023 au 31 mars 2023. En raison du non-respect strict des obligations de mise à disposition du dossier sur le site dématérialisé, à la demande du commissaire enquêteur, l'enquête a été prolongée de 3 jours supplémentaires, et ce jusqu'au 3 avril 2023 inclus. Aux 3 permanences physiques et une permanence téléphonique initiales du commissaire enquêteur, ont été rajoutées suite à la prolongation de l'enquête, 2 permanences supplémentaires : une téléphonique et une physique, à la Direction de l'Urbanisme de la ville de Levallois-Perret.

La diffusion de l'information concernant cette enquête (affichage sur les panneaux administratifs et sur les sites respectifs de la Préfecture des Hauts de Seine et du site hébergeant la procédure dématérialisée), et la publicité dans les journaux, ont été assurées de façon réglementaire, cette information ayant été ensuite renouvelée et actualisée après la décision de prolongation de l'enquête : arrêté préfectoral et avis d'enquête complémentaires, nouvelle publicité dans les journaux, rectificatif sur les sites correspondants : celui de la Préfecture des Hauts de Seine et celui de Publilégal, le site hébergeant l'enquête dématérialisée.

Des notifications individuelles informant de la tenue de cette enquête conjointe ont été faites par l'OPH Rives de Seine Habitat, aux propriétaires et usufruitiers de l'unique parcelle concernée par cette enquête, située au 67, rue Louis Rouquier ainsi qu'aux gestionnaires de l'hôtel Chevallier : Madame Martine NGUYEN BA née SOUBRIER, nu-propriétaire en indivision, Madame Patricia SOUBRIER, nu-propriétaire également, Madame Marie-Rose SOUBRIER née MARQUET, usufruitière, et aux gérants, à l'Hôtel Chevallier. L'ensemble des accusés de réception ont été récupérés et ils fournissent la preuve de la réception de ces courriers dans les délais réglementaires.

Un registre d'observations était à la disposition du public pour cette enquête initiale, préalable à la DUP, et un registre supplémentaire a été ouvert pour la période de 3 jours de prolongation de l'enquête. Ainsi, 2 registres ont servi pour les besoins de cette enquête sans qu'aucune observation soit enregistrée ni sur le registre initial, ni sur le registre supplémentaire.

2.3. PARTICIPATION DU PUBLIC, ANALYSE DES OBSERVATIONS ET DES REPONSES APORTEES

La participation effective du public à cette enquête publique fut relativement faible. S'il n'y a pas eu de lettres envoyées au commissaire enquêteur ni observations sur les registres papier mis à la disposition du public, en revanche il y a eu :

- 16 observations dématérialisées,
- 7 visites au cours de mes permanences
- 1 document transmis par courriel sur l'adresse du site hébergeant l'enquête dématérialisée

Les interventions recueillies peuvent être classées :

- par catégories d'intervenants : les propriétaires, les gérants de l'hôtel, et les occupants, et
- par la typologie de leurs préoccupations : pour les propriétaires et gérants, notamment le montant des indemnisations et pour les occupants, les conditions de relogement.

Toutes les observations ont une caractéristique commune, celle de refléter les conséquences négatives de cette opération sur la situation présente des personnes s'étant exprimées, qu'il s'agisse d'une part, de leur logement, ou d'autre part, de leur propriété et de leur fonds de commerce, et donc, de leur source de revenus.

Aux sujets évoqués s'ajoute la très vive protestation des propriétaires et des gérants concernant la façon dont est présenté l'établissement visé par la procédure, et même si cette présentation paraît en partie justifiée, elle est mal étayée et faiblement argumentée.

L'absence de contacts en amont entre le porteur du projet et les personnes indiquées ci-dessus a, certes, contribué à augmenter les inquiétudes des propriétaires, des gérants et des occupants permanents de l'hôtel.

Les réponses apportées par l'OPH aux questions et aux sujets évoqués lors de l'enquête n'éclairent pas beaucoup plus les problématiques signalées et le commissaire enquêteur n'a été informé d'aucun contact direct pour l'instant ni début de négociation, entre le porteur du projet et les personnes concernées par l'éventuelle expropriation.

3. CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS

Après avoir :

- Étudié le dossier constitué par l'OPH Rives de Seine Habitat, porteur du projet, mis à l'enquête publique en application de l'arrêté préfectoral initial et de l'arrêté préfectoral de prolongation de l'enquête,
- Vérifié les avis d'information au public diffusés réglementairement par voie de presse,
- Vérifié la présentation des dossiers mis à la disposition du public,
- Préparé et assuré le bon déroulement de l'enquête, et ce en liaison avec les services administratifs et techniques de la Mairie de Levallois-Perret et de l'OPH Rives de Seine Habitat,
- Contrôlé également l'affichage réglementaire,
- Visité l'Hôtel Chevallier, objet de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique en vue d'une opération d'expropriation,
- Rencontré le porteur du projet, l'OPH Rives de Seine Habitat, ainsi que Monsieur Jean-Yves Cavallini, Maire Adjoint de Levallois-Perret,
- Enregistré et analysé les observations formulées oralement lors des permanences et de façon dématérialisée,
- Remis au porteur du projet, l'OPH Rives de Seine Habitat, le Procès-Verbal de Synthèse et étudié son mémoire en réponse,

Concernant la procédure suivie :

Je constate :

- Le respect de la procédure de publicité et d'affichage observée par les services de l'administration,
- Le respect des aspects réglementaires en ce qui concerne la présentation et le contenu du dossier soumis à l'enquête publique
- La compatibilité des documents contenus dans le dossier avec les textes réglementaires en vigueur,
- L'expérience et la qualification du porteur du projet,
- La qualité globalement satisfaisante du mémoire fourni par le porteur du projet, en réponse au procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur,

Concernant le fond de l'enquête et les aspects techniques réglementaires :

Le porteur du projet présenté dans cette enquête justifie sa demande de déclaration d'utilité publique par la nécessité de construire des logements sociaux dont la commune de Levallois-Perret est en carence. Son choix s'est porté sur un bâtiment servant actuellement d'hôtel. Au-delà de sa fonction d'hébergement touristique, donc par essence temporaire, cet hôtel héberge de façon pérenne des célibataires ou couples, en situation parfois difficile, pour des périodes allant d'un à plusieurs années.

A la lumière de l'analyse conduite et des observations recueillies, certains parmi les arguments avancés pour justifier le choix de ce bâtiment semblent faibles et par conséquent ne peuvent pas être retenus. Il en va ainsi de la présence de punaises de lit, de l'entretien médiocre de l'établissement et de la qualité architecturale et volumétrique du bâtiment visé. Par ailleurs, l'établissement ayant fait l'objet de contrôles techniques et visites de la Commission de Sécurité, apparaît comme réglementairement conforme.

Cependant, ces arguments ne remettent pas en cause l'intérêt général du projet.

En ce qui concerne les besoins en logements sociaux, le porteur du projet démontre, chiffres à l'appui, la très forte demande et notamment en logements de grande taille. En effet, la recherche de logements par des familles avec plusieurs enfants, associé au niveau des loyers pratiqués dans le secteur de Levallois-Perret, rend la démarche particulièrement difficile. De plus, la construction de logements sociaux dans le centre de la ville de Levallois-Perret est de nature à augmenter la mixité sociale de ce quartier qui est pour l'instant très faiblement doté de ce type de logements.

Enfin, aux constats ci-dessus indiqués, s'ajoute l'obligation légale faite aux communes carencées, de construire ce type de logements.

Par ailleurs, le choix de l'établissement du 67, rue Louis Rouquier peut se justifier par certaines des caractéristiques du bâtiment visé. En effet, l'hôtel, dans sa configuration actuelle, n'est pas adapté :

- s'agissant d'un hébergement pérenne de type social : les chambres sont petites, certaines sans sanitaires individuels, il n'y a pas de cuisine affectée à chaque chambre sauf une cuisine commune, il n'y a pas d'ascenseur ni facilités pour l'accès des personnes à mobilité réduite et le seul espace commun de convivialité est constitué d'une petite cour peu éclairée. Il est probable également que le bâtiment, compte tenu de sa structure, soit un fort consommateur d'énergie car dépourvu d'une isolation thermique efficace. Pourvu donc de peu d'équipements aujourd'hui essentiels et encore moins d'éléments de confort actuellement considérés comme normaux (balcons par exemple), le remplacement de cet établissement par un immeuble conforme aux normes et aux exigences actuelles, se justifie pleinement.

- s'agissant de l'hôtel en tant qu'hébergement touristique temporaire, il est exact aussi que, quand bien même on peut noter sa conformité technique du point de vue sécurité, son ambiance générale est vieillotte ne correspondant plus aux exigences de confort auxquelles on peut s'attendre et on constate l'absence de tous travaux « de rafraîchissement » : moquettes, carrelages et revêtements faïences murales, sanitaires, mobilier, luminaires, etc, semblent assez anciens.

L'opération se justifie donc d'une part, par la nécessité absolue de construire rapidement des logements sociaux afin de répondre à une très forte demande, et d'autre part, pour remplir les obligations réglementaires imposées aux communes carencées. En ce qui concerne le site choisi, on peut supposer qu'il a été préféré à d'autres compte tenu de sa localisation en centre-ville et à l'absence d'autres opérations récentes comprenant des logements sociaux dans le même périmètre. Par ailleurs, il semble a priori évident que le recours à la solution de l'expropriation fait suite au constat de l'absence de tout patrimoine foncier existant, appartenant à la commune, qui aurait permis d'éviter cette démarche.

Déoulant de ce qui précède je considère que l'opération projetée présente effectivement un caractère d'intérêt public et qu'à ce titre, les avantages que présente l'éventuelle acquisition par voie d'expropriation du bâtiment situé au 67, rue Louis Rouquier à Levallois-Perret, l'emportent sur le préjudice causé aux propriétaires, gérants et occupants de l'établissement.

En conséquence,

j'émet un avis favorable assorti de 2 recommandations à l'établissement de la déclaration d'utilité publique pour la réalisation d'un immeuble collectif de logements sociaux tel que projeté dans le dossier d'enquête.

Recommandation n° 1 : engager des échanges avec les propriétaires, les gérants et les occupants permanents des logements pour aboutir à des solutions satisfaisantes pour tous.

Recommandation n° 2 : dans l'hypothèse d'autres opérations de même nature dans l'avenir, améliorer la qualité des dossiers soumis à l'enquête, du point de vue de leur présentation.



Le 25 avril 2023
Le commissaire enquêteur,
Adrian BOROS

DOCUMENT N° 3

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR CONCERNANT L'ENQUETE PARCELLAIRE

SOMMAIRE

1. <u>PRESENTATION GENERALE DU PROJET</u>.....	page 52
1.1 CONTEXTE LOCAL.....	page 52
1.2 OBJET DE LA PRESENTE ENQUETE.....	page 52
1.3 CADRE JURIDIQUE.....	page 53
2. <u>LE DOSSIER, L'ORGANISATION ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE</u>.....	page 54
2.1 LE DOSSIER DE L'ENQUETE PARCELLAIRE.....	page 54
2.2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	page 55
2.3 PARTICIPATION DU PUBLIC.....	page 56
3. <u>CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS</u>.....	Page 56

DOCUMENT N° 3

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR CONCERNANT L'ENQUETE PARCELLAIRE

1. PRESENTATION GENERALE DU PROJET

1.1. CONTEXTE LOCAL

L'enquête conjointe concerne la ville de Levallois-Perret, commune la plus dense de France (plus de 67.000 habitants), dont le territoire, relativement peu étendu (241 ha), est pratiquement urbanisé à 100%. Levallois-Perret par ailleurs fait face d'une part à un nombre très important de demandes de logements sociaux qu'elle ne peut satisfaire, et, d'autre part, à des arrêtés successifs de carence de la part de l'Etat, dans la mesure où le nombre de logements sociaux sur le territoire communal est inférieur au taux légal actuel qui est de 25%. Par ailleurs, il n'y a pas de foncier disponible ni des terrains actuellement propriété de la ville qui pourraient être mobilisés pour réaliser des opérations de construction de logements sociaux.

Selon les informations fournies par la ville, le déficit s'élève à plus de 1500 unités et ce malgré la construction, entre 2001 et 2016 de 1225 logements sociaux.

Dans ce contexte, la ville de Levallois-Perret doit œuvrer dans le sens d'une diminution de son déficit de logements sociaux. Ainsi, ces 20 dernières années, 30 procédures d'expropriation ont dû être engagées pour permettre l'acquisition de parcelles en vue de construire des logements sociaux et accélérer de cette manière l'augmentation du parc de logements sociaux.

1.2. OBJET DE LA PRESENTE ENQUETE

La présente enquête préalable à la déclaration d'utilité publique conjointe avec l'enquête parcellaire correspondante, porte sur un terrain situé 67, rue Louis Rouquier et s'inscrit dans cette démarche de recherche d'opportunités de construire des logements sociaux. Ce foncier est actuellement occupé par un ensemble de 2 bâtiments à usage d'hôtel (« Hôtel Chevallier »), construit en 1913 constitué de 47 chambres et dont la surface utile est de 814 m².

Le dossier d'enquête mentionne que ces bâtiments subissent actuellement des problèmes d'entretien et la présence de nuisibles. L'hôtel est implanté sur une parcelle unique appartenant à trois personnes dont 2 nus propriétaires en indivision et une personne usufruitière.

Le projet prévoit la démolition des bâtiments existants et la construction d'un immeuble R+6 de 20 logements sociaux totalisant 1464 m² de surface habitable.

Le porteur du projet est l'OPH Rives de Seine Habitat, EPIC à vocation sociale, en charge de la problématique du logement social sur les communes de Puteaux, Courbevoie et Levallois-Perret.

Dans le cadre de la présente enquête parcellaire, le porteur du projet propose une délimitation identique au périmètre d'utilité publique et à l'enquête parcellaire, les deux correspondant à une parcelle unique, S n° 137, celle du bâtiment de l'actuel « Hôtel Chevallier ». Le dossier d'enquête parcellaire identifie 3 ayants-droit : 2 nus propriétaires et un usufruitier.

Cette procédure ayant un caractère contradictoire, les ayants-droit présumés sont informés de la tenue de l'enquête parcellaire par une notification individuelle avec lettre RAR de façon à pouvoir prendre connaissance du dossier de l'enquête et donner leur avis.

1.3. CADRE JURIDIQUE

La justification de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique s'appuie sur un des principes fondamentaux du droit civil lié au droit de propriété : « *Le droit de propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue...* » (art. 544), principe qui est cependant affecté de l'observation 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* » (art. 545).

On peut d'ailleurs rajouter à ce titre la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen qui indique que: *La propriété étant un droit inaliénable et sacré, nul ne peut en être privé si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige, sous condition d'une juste et préalable indemnité (Art. 17).*

Enfin, le Code de l'Expropriation vient compléter et confirmer cette approche dans son article premier en indiquant : *L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées. Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité.*

Cette enquête s'appuie par ailleurs sur plusieurs textes législatifs et réglementaires dont notamment :

- Le Code de l'Expropriation articles L 121-1 et suivants relatifs aux dispositions générales concernant la déclaration d'utilité publique
- Le Code de l'Expropriation article L 122-6 relatif aux opérations concernant les expropriations d'immeubles soumis au régime de la copropriété
- Le Code de l'Expropriation articles L 131-1 et suivants, concernant les enquêtes parcellaires
- Le Code de l'Expropriation article R 112-4 concernant la constitution du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique
- Le Code de l'Expropriation article R 131-3 concernant la constitution du dossier d'enquête parcellaire
- Le Code de l'Expropriation article R 131-14 qui indique que « *Lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique* ».

2. LE DOSSIER, L'ORGANISATION ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1. LE DOSSIER DE L'ENQUETE PARCELLAIRE

Ce dossier était construit de manière réglementaire et il était de nature à fournir les informations utiles concernant les propriétaires et usagers de la parcelle visée par l'enquête. Il s'agit de la parcelle S 137 d'une contenance de 286 m², située à l'angle des rues Gabriel Péri et Louis Rouquier. Cette unique parcelle correspond au périmètre de la demande de DUP formulée simultanément dans l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique.

2.2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Suite à la demande formulée par l'OPH Rives de Seine Habitat auprès du Préfet des Hauts de Seine, ce dernier a sollicité le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise le 25 janvier 2023 pour la désignation d'un commissaire enquêteur pour cette enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, conjointe avec l'enquête parcellaire correspondante. L'arrêté initial portant ouverture de l'enquête conjointe a été signé le 15 février 2023 pour une enquête qui devait se dérouler du 13 mars 2023 au 31 mars 2023. En raison du non-respect strict des obligations de mise à disposition du dossier sur le site dématérialisé, à la demande du commissaire enquêteur, l'enquête a été prolongée de 3 jours supplémentaires, et ce jusqu'au 3 avril 2023 inclus. Aux 3 permanences physiques et une permanence téléphonique initiales du commissaire enquêteur, ont été rajoutées suite à la prolongation de l'enquête, 2 permanences supplémentaires : une téléphonique et une physique, à la Direction de l'Urbanisme de la ville de Levallois-Perret.

La diffusion de l'information concernant cette enquête (affichage sur les panneaux administratifs et sur les sites respectifs de la Préfecture des Hauts de Seine et du site hébergeant la procédure dématérialisée), et la publicité dans les journaux, ont été assurées de façon réglementaire, cette information ayant été ensuite renouvelée et actualisée après la décision de prolongation de l'enquête : arrêté préfectoral et avis d'enquête complémentaires, nouvelle publicité dans les journaux, rectificatif sur les sites correspondants : celui de la Préfecture des Hauts de Seine et celui de Publilégal, le site hébergeant l'enquête dématérialisée.

Des notifications individuelles informant de la tenue de cette enquête conjointe ont été faites par l'OPH Rives de Seine Habitat, aux propriétaires et usufruitiers de l'unique parcelle concernée par cette enquête, située au 67, rue Louis Rouquier ainsi qu'aux gestionnaires de l'hôtel Chevallier : Madame Martine NGUYEN BA née SOUBRIER, nu-propriétaire en indivision, Madame Patricia SOUBRIER, nu-propriétaire également, Madame Marie-Rose SOUBRIER née MARQUET, usufruitière, et aux gérants, à l'Hôtel Chevallier. L'ensemble des accusés de réception ont été récupérés et ils fournissent la preuve de la réception de ces courriers dans les délais réglementaires.

Un registre d'observations était à la disposition des personnes concernées directement par cette enquête parcellaire initiale et un registre supplémentaire a été ouvert pour la période de 3 jours de prolongation de l'enquête. Ainsi, 2 registres ont servi pour les besoins de cette enquête sans qu'aucune observation soit enregistrée ni sur le registre initial, ni sur le registre supplémentaire.

2.3. PARTICIPATION DU PUBLIC

Les propriétaires de la parcelle n° S 137 et du bâtiment qui y est implanté, Madame Martine NGUYEN BA et Madame Patricia SOUBRIER d'une part, et les gérants de l'Hôtel Chevallier, Madame Danny LOUNES et Monsieur Samy Henry LOUNES, d'autre part, se sont manifestés à plusieurs reprises au cours de cette enquête, par l'enregistrement d'observations dématérialisées sur le registre électronique et par des visites lors des permanences du commissaire enquêteur, mais aucune de leurs interventions n'a trait directement aux aspects liés à l'enquête parcellaire.

Par ailleurs, aucune contestation liée à cette enquête parcellaire et émanant éventuellement d'une autre personne, n'a été enregistrée ni oralement ni par écrit.

3. CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET

Après avoir :

- Étudié le dossier constitué par l'OPH Rives de Seine Habitat, porteur du projet, mis à l'enquête parcellaire en application de l'arrêté préfectoral en date du 15 février 2023 et complété par l'arrêté de prolongation de l'enquête en date du 29 mars 2023,
- Vérifié les avis d'information diffusés réglementairement par voie de presse,
- Consulté les notifications individuelles envoyées aux propriétaires, aux usufruitiers et aux gérants concernés par le projet faisant l'objet de la présente enquête,
- Vérifié la présentation du dossier d'enquête mis à la disposition du public,
- Préparé et assuré le bon déroulement de l'enquête, et ce en liaison avec le Bureau de l'Environnement, des Installations Classées et des Enquêtes Publiques de la Préfecture des Hauts de Seine et avec les services administratifs et techniques de la Mairie de Levallois-Perret et de l'OPH Rives de Seine Habitat, porteur du projet,
- Contrôlé également l'affichage réglementaire,
- Visité le bâtiment visé par l'enquête parcellaire,
- Rencontré le porteur du projet, l'OPH Rives de Seine Habitat, ainsi que Monsieur Jean-Yves Cavallini, Maire Adjoint à l'Urbanisme de la ville de Levallois-Perret,
- Enregistré et analysé les observations formulées oralement lors des permanences, et de façon dématérialisée, ainsi que les pièces complémentaires présentées par les personnes intéressées.

Je constate :

- Le respect de la procédure de publicité et d'affichage observée par les services de l'administration,
- Le respect des aspects réglementaires en ce qui concerne la présentation et le contenu du dossier soumis à l'enquête parcellaire,
- La compatibilité des documents contenus dans le dossier avec les textes réglementaires en vigueur,
- La concordance parfaite entre les plans et l'état parcellaire d'une part, et le projet pour lequel l'utilité publique a été sollicitée d'autre part,
- L'envoi et la réception dans les délais réglementaires des notifications individuelles auprès des propriétaires et usufruitiers de l'unique parcelle concernée par l'enquête,
- L'absence de toute contestation de la part des nus-propriétaires quant aux données cadastrales présentées dans le dossier d'enquête,
- L'expérience et la qualification du porteur du projet.

En conséquence,

Sous réserve que l'utilité publique du projet soit prononcée et à défaut d'un accord amiable, j'émet un avis favorable à l'établissement d'un arrêté de cessibilité en vue de l'acquisition de la parcelle bâtie cadastrée S n° 137 en vue de la réalisation d'un immeuble collectif de logements sociaux tel que projeté dans le dossier d'enquête.



Le 25 avril 2023
Le commissaire enquêteur,
Adrian BOROS

