

**Enquêtes publiques conjointes,  
préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire,  
concernant la projet d'une résidence sociale  
au 35, rue Maurice Ripoche,  
à Paris 14<sup>ème</sup>**



Paris, le 21 janvier 2022

Michel LEMASSON, commissaire enquêteur



## SOMMAIRE

<b>1<sup>ÈRE</sup> PARTIE : RAPPORT D'ENQUÊTE</b>	<b>7</b>
<b>PRÉAMBULE</b>	<b>9</b>
<b>I- PRÉSENTATION DES ENQUÊTES PUBLIQUES CONJOINTES</b>	<b>9</b>
<b>I-1 : OBJET DES ENQUÊTES</b>	<b>9</b>
<b>I-2 : ETAT DES LIEUX</b>	<b>10</b>
<b>I-3 : L'ENVIRONNEMENT JURIDIQUE ET ADMINISTRATIF - PROCEDURES</b>	<b>11</b>
<b>II- MODALITÉS D'ORGANISATION ET DÉROULEMENT DES ENQUÊTES CONJOINTES</b>	<b>12</b>
<b>II-1 : MODALITÉS D'ORGANISATION DES ENQUÊTES</b>	<b>12</b>
<b>II-1.1 : La désignation du commissaire enquêteur</b>	
<b>II-1.2 : Arrêté d'organisation des enquêtes</b>	
<b>II-1.3 : Organisation logistique des enquêtes</b>	
<b>II-2 : FORMALITES DE PUBLICITÉ</b>	<b>13</b>
<b>II-2.1 : Publications dans des journaux</b>	
<b>II-2.2 : Affichage</b>	
<b>II-2.3 : Notifications individuelles liées à l'enquête parcellaire</b>	
<b>II-2.4 : Informations complémentaires hors publicité légale</b>	
<b>II-3 : LES OPÉRATIONS PRÉALABLES : VISITES DES LIEUX ET RÉUNIONS DE TRAVAIL</b>	<b>15</b>
<b>II-4 : LES OPÉRATIONS PENDANT L'ENQUÊTE</b>	<b>16</b>
<b>II-5 : DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE</b>	<b>16</b>
<b>II-5.1 : Ambiance des permanences et modalités d'enregistrement des observations</b>	
<b>II-5.2 : Incident pendant la durée de l'enquête</b>	
<b>II-6 : LES OPÉRATIONS APRES L'ENQUÊTE</b>	<b>17</b>
<b>II-6.1 : Réception des dossiers et des registres</b>	
<b>II-6.2 : Le procès-verbal de synthèse</b>	
<b>II-6.3 : Rédaction du rapport et des avis du commissaire enquêteur</b>	
<b>II-7 : LA COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS À ENQUÊTE</b>	<b>18</b>
<b>II-7.1 : Dossier de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique</b>	
<b>II-7.2 : Dossier de l'enquête parcellaire</b>	
<b>III- ANALYSE DES PIÈCES COMPOSANT LES DEUX DOSSIERS D'ENQUÊTE</b>	<b>19</b>
<b>III-1.1 : arrêté préfectoral, plan de situation, plan périmétral, état parcellaire</b>	
<b>III-1.2 : Avis d'enquête publique - affichage local</b>	
<b>III-1.3 : Avis d'enquête publique - publications presse</b>	
<b>III-1.4 : Notice explicative</b>	
<b>III-1.5 : Plan général des travaux</b>	
<b>III-1.6 : Estimation sommaire des dépenses</b>	
<b>IV- L'ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC</b>	<b>22</b>
<b>IV-1 : TABLEAU RÉCAPITULATIF DU NOMBRE D'OBSERVATIONS PAR REGISTRE</b>	<b>22</b>
<b>IV-2 : DÉMARCHE ADOPTÉE</b>	<b>23</b>
<b>IV-3 : ENREGISTREMENT DES OBSERVATIONS – COMMENTAIRES ET ANALYSE</b>	<b>23</b>
<b>IV-3.1 : Observations synthétiques des 2 registres</b>	
<b>IV-3.2 : Classification et synthèse globale des observations</b>	

---

**V- APPRECIATION GLOBALE DE L'ENQUÊTE** 28

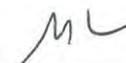
\*\*\*\*\*

**2<sup>ÈME</sup> PARTIE : ENQUÊTE PRÉALABLE À LA DUP : CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR** 29**I- RAPPEL SUCCINCT DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE ET DE SON DÉROULEMENT** 31**I-1 : OBJET DE L'ENQUÊTE – LE PROJET** 31**I-2 : DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE** 31**I-3 : LES OBSERVATIONS INSCRITES DANS LES 2 REGISTRES** 32**II- CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR** 32**II-1 : L'INTÉRÊT PUBLIC DU PROJET** 32**II-2 : LE RECOURS À LA PROCÉDURE D'EXPROPRIATION** 33**II-3 : LE BILAN COÛTS-AVANTAGE-INCONVÉNIENTS DU PROJET** 33**II-3.1 : les atteintes au droit de propriété****II-3.2 : le coût financier****II-3.3 : les avantages/inconvénients du projet****II-4 : AVIS RELATIF À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE** 36

\*\*\*\*\*

**3<sup>ÈME</sup> PARTIE : ENQUÊTE PARCELLAIRE - AVIS DU DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR** 39**I- OBJET, DEROULEMENT ET DOSSIER DE L'ENQUÊTE PARCELLAIRE** 41**II- OBSERVATIONS DÉPOSÉES SUR LE REGISTRE** 41**III- L'EMPRISE DU PROJET DE RÉSIDENCE SOCIALE** 41**IV- LA PROCÉDURE DE NOTIFICATIONS INDIVIDUELLES** 42**V- L'AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR L'ENQUÊTE PARCELLAIRE** 43

\*\*\*\*\*



---

**ANNEXES AU RAPPORT**

45

**Nota** : les annexes au rapport font partie intégrante du rapport.

**Annexe 1 : décision du Tribunal Administratif de Paris**

Décision N° E21000004/75 de M. le Président du Tribunal Administratif de Paris, en date du 26 octobre 2021, désignant M. Michel LEMASSON en qualité de commissaire enquêteur

**Annexe 2 : échange mails avec la Mairie de Paris sur le diagnostic de l'immeuble du 35 rue Maurice Ripoche**

\*\*\*\*\*

**LISTE DES PIÈCES FAISANT PARTIE DU DOSSIER (NON JOINTES AU RAPPORT)**

**Nota** : les pièces jointes sont destinées à l'autorité organisatrice.

**Pièce n° 1 : Information complémentaire hors publicité légale**

Information sur les enquêtes (objet, durée, lieux, dates, ...), donnée sur le site de la Mairie du 14<sup>ème</sup> arrondissement, le 6/12

**Pièces n° 2 : Affichage/certificats**

- liste et adresses des 12 points d'affichage (chaque point d'affichage ainsi que les affichages à la Mairie Centrale et à la Mairie du 14<sup>ème</sup> ont reçu une certification par Publilégal visible sur le dossier électronique)
- le certificat d'affichage de la Mairie du 14<sup>ème</sup>.

**Pièces n°3 : Dossiers d'enquêtes et registres**

3.1 : Dossier portant sur la l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) en vue du projet de réalisation d'une résidence sociale au 35, rue Maurice Ripoche à Paris 14<sup>ème</sup> arrondissement (1)

3.2 : Le registre format papier correspondant

---

3.3: Dossier sur l'enquête parcellaire conjointe avec l'enquête DUP référencée ci-dessus (1)

3.4 : Le registre format papier correspondant

3.5 : Le registre électronique

**Note (1)**: ces dossiers contiennent :

- l'arrêté préfectoral n° 2021-11-16-00001 du 16 novembre 2021 prescrivant l'ouverture des enquêtes publiques conjointes préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire concernant le projet de réalisation d'une résidence sociale au 35 rue Maurice Ripoche à Paris 14<sup>ème</sup> arrondissement.

- l'avis d'enquête publique - les mesures de publicité (insertion dans la presse)

**Pièces n°4 : Les notifications**

- extrait cadastral/liste des titulaires de la parcelle CO 0067
- notification en LRAR (3)
- retour Poste (5)
- notification huissier (2)
- attestation affichage (Mairie centrale) notification individuelle Mme Hamou Ankonina et M. Ankonina Makhlouf (2)
- certificat affichage (Mairie 14<sup>ème</sup>) notification individuelle Mme Hamou Ankonina et M. Ankonina Makhlouf (

**Pièce n° 5**: surface et dimensions de la parcelle

**Enquêtes publiques conjointes,  
préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire,  
concernant la projet d'une résidence sociale au 35, rue Maurice Ripoche,  
à Paris 14<sup>ème</sup>**

**1<sup>ÈRE</sup> PARTIE :**

**RAPPORT D'ENQUÊTES**



*ML*

## PRÉAMBULE

Ce rapport rend compte du travail effectué par le commissaire enquêteur qui a été chargé de conduire les enquêtes publiques conjointes préalables à la Déclaration d'Utilité Publique, et à l'acquisition de la parcelle et de l'ensemble immobilier nécessaires à la réalisation d'un projet de résidence sociale, à Paris, dans le 14<sup>ème</sup> arrondissement.

Le commissaire enquêteur rappelle :

- l'article 545 du code civil qui prévoit : « nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité »

- l'article L1 du code de l'expropriation qui précise : « 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. »

Il en résulte, que, **pour pouvoir procéder à une expropriation pour cause d'Utilité Publique (si l'acquisition à l'amiable n'a pas été possible), deux enquêtes sont nécessaires :**

- une **enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP)** : c'est une étape nécessaire pour acquérir les biens et pour réaliser le projet de résidence sociale. Son objectif, à partir de l'examen du dossier, des visites sur place et de l'analyse des observations du public est de **déterminer si le projet présente un caractère d'utilité publique tel que l'expropriation peut être envisagée.**

- une **enquête parcellaire** destinée à déterminer la parcelle à exproprier (emprise foncière du projet) et à identifier les propriétaires du terrain et de l'immeuble ayant des droits réels sur ces biens. Cette **enquête peut être réalisée conjointement avec l'enquête préalable à la DUP** à partir du moment où le périmètre de la DUP a été arrêté définitivement, la plan parcellaire existant et l'état parcellaire connu (liste des propriétaires), ce qui est le cas pour le 35 rue Maurice Ripoche.

Ce projet qui concerne la création d'une résidence sociale dans un immeuble privé existant **ne relève pas de l'article L123-2 du code de l'environnement..** Il en résulte que ces enquêtes doivent être effectuées **selon les prescriptions du code de l'expropriation.**

## **I- PRÉSENTATION DES ENQUÊTES PUBLIQUES CONJOINTES**

### **I-1 : OBJET DES ENQUÊTES**

Les enquêtes concernent un projet municipal de la Ville de Paris qui consiste à réaliser dans un immeuble privé situé au 35 rue Maurice Ripoche, dans le 14<sup>ème</sup> arrondissement, une résidence sociale comportant une quinzaine de logement sociaux, de type F1, sur une parcelle cadastrée section CO n°67 dont la superficie est de 88 m2.

L'ensemble (parcelle + immeuble) **appartient à 3 propriétaires, en indivision.**

Cet immeuble, ancien hôtel, inoccupé depuis une dizaine d'années est actuellement squatté. Il occupe la totalité de la parcelle.

L'opération prévue consiste à transformer l'hôtel en une résidence sociale comportant une quinzaine de logement sociaux F1, de 14 à 23 m2.

Pour réaliser ce projet, il est nécessaire, comme indiqué dans le préambule de ce rapport de démontrer l'utilité publique du projet dans une première phase, et, dans une seconde phase, de déterminer avec

précisions les biens situés sur l'emprise du projet soumis à la DUP et d'identifier les propriétaires.

Pour atteindre cet objectif, Mme la Maire de Paris a saisi M. le Préfet d'Ile de France, Préfet de Paris pour qu'il diligente une enquête préalable à la déclaration publique de cette opération et qu'il organise conjointement l'enquête parcellaire. **Le périmètre nécessaire au projet de la DUP est constitué de l'ensemble de la parcelle CO n°67.**

Par la suite, au vu des résultats de l'enquête et si l'intérêt public est déclaré, le préfet pourra prononcer l'utilité publique en prenant un acte déclaratif d'utilité publique (DUP) et ensuite il pourra prononcer le transfert de propriété en prenant un acte de cessibilité.

## I-2 : ETAT DES LIEUX

La parcelle CO N°67 a une superficie d'environ 88 m<sup>2</sup> et a la forme d'un rectangle. L'immeuble (ancien hôtel) présente une façade de 13,1 mètres environ sur la rue Maurice Ripoche et une profondeur d'environ 6,7 mètres. Il est bordé, de part et d'autre par 2 immeubles (33 et 35 rue Maurice Ripoche). La partie arrière n'a pu être visitée.

La façade sur rue ne présente pas un intérêt architectural particulier et est dans un état dégradé. La note explicative du dossier (page 2) indique par ailleurs des signalements de l'immeuble voisin du 37 à la Mairie du 14<sup>ème</sup> « *de l'existence de nuisances sonores ainsi que bâtementaires* », en particulier l'apparition d'infiltrations dans un logement situé au 3<sup>ème</sup> étage du 37.

Les photos ci-dessous donne une vue de l'immeuble.

Sur sa partie gauche on constate des fuites venant probablement d'une descente pluviale.

L'immeuble se compose de 2 parties :



- partie gauche : 3 étage + comble



- partie droite : 4 étage + comble

### I-3 : L'ENVIRONNEMENT JURIDIQUE ET ADMINISTRATIF - PROCÉDURES

#### I-3.1 : L'environnement juridique et administratif

Au niveau du PLU de Paris approuvé par la délibération du Conseil de Paris des 4,5,6 et 7 juillet 2016, l'annexe V identifie le 35 rue Maurice Ripoche comme un emplacement réservé en vue de la réalisation de logements locatifs sociaux au bénéfice de la Ville de Paris. Aucune modification du PLU n'est donc nécessaire pour réaliser ce projet.

Au niveau du PLH, le programme d'action 1-2-4 indique « *poursuivre l'acquisition par la ville de terrains et d'immeubles privés* » (page 40). D'autre part, il rappelle l'objectif fixé par la loi du 18 janvier 2013 « *atteindre 25% de logements sociaux parmi les résidences principales en 2025* ». L'axe 1 indique : « *favoriser le retour au logement d'une partie des locaux d'activité aujourd'hui obsolètes* »

#### I-3.2 : les procédures

La mise en oeuvre de ce projet de la Ville de Paris, qui nécessite une expropriation entraîne, donc comme il a été indiqué précédemment, 2 enquêtes :

- une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) portant sur le projet de la Ville à savoir acquisitions et travaux nécessaires,
- une enquête parcellaire dont l'objet est d'identifier (ou confirmer) les propriétaires de la parcelle, à les informer et à déterminer l'emprise foncière.

**L'enquête publique préalable à la DUP est régie par les articles L1 et L110-1 et suivants, ainsi que par les articles R121-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.**

**L'enquête parcellaire est régie par les articles R131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et par l'article R131-14 de ce même code, qui précise : « .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 ».**

Dans le cas du projet de résidence sociale, les propriétaires sont identifiés (3) et le plan parcellaire a été réalisé, ce qui justifie la procédure d'enquêtes conjointes.

S'agissant d'enquêtes publiques conjointes relevant du code de l'expropriation, l'ensemble de la procédure n'est pas soumise à la concertation préalable du public, qui existe pour d'autres types d'enquêtes.

**Les références juridiques citées ci-dessus sont données à titre indicatif. Le commissaire enquêteur n'est pas un juriste et il ne lui appartient pas de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif qui est du ressort de l'ordre administratif ou judiciaire compétent (en cas de contestation).**

## II- MODALITÉS D'ORGANISATION ET DÉROULEMENT DES ENQUÊTES CONJOINTES

### II-1 : MODALITÉS D'ORGANISATION DES ENQUÊTES

#### II-1.1 : La désignation du commissaire enquêteur

La désignation du commissaire enquêteur a été faite par décision N° E21000004/75 de M. le Président du Tribunal Administratif de Paris, en date du 26 octobre 2021, M. Michel LEMASSON a été désigné comme commissaire enquêteur à la demande de Monsieur le Préfet de la région Ile -de France, Préfet de Paris, autorité organisatrice de l'enquête. Il a été choisi sur la liste d'aptitude du département de Paris, révisée annuellement.

Ce document est en annexe 1 de ce rapport.

#### II-1.2 : Arrêté d'organisation des enquêtes

Le 16 novembre 2021, Monsieur le Préfet de la Région Ile de France (par délégation, M. Raphaël HACQUIN, directeur régional et interdépartemental adjoint de l'environnement, de l'aménagement et des transports de la région d'Ile-de-France, directeur de l'unité départementale de Paris) a pris un arrêté (n° 2021-11-16-00001) prescrivant les enquêtes publiques et leur organisation (EP conjointes déclaration d'utilité publique et parcellaire 35, rue Maurice Ripoche, à Paris 14<sup>ème</sup> pour la réalisation d'une résidence sociale) après consultation du commissaire enquêteur sur les jours et heures de permanences, du lundi 6 décembre 2021 au mardi 21 décembre 2021.

Ce document figure dans le dossier des enquêtes. (« pièces jointes n°3 : 3.1 et 3.3 »)

Cette arrêté indique toutes les modalités de déroulement et d'organisation des enquêtes, en particulier :

- sa durée, de 16 jours consécutifs du lundi 6 décembre 2021 au mardi 21 décembre 2021
- la mise à la disposition du public de deux dossiers et de deux registres d'enquêtes, l'un pour la DUP, l'autre pour la parcellaire.

Ces documents ont été déposés au Secrétariat de la Direction générale des Services, Bureau 119 (1<sup>er</sup> étage) de la Mairie du 14<sup>ème</sup> arrondissement, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux.

En tant que moyen de communication complémentaire, le dossier relatif à l'enquête publique préalable à la DUP était aussi consultable via le site Internet <https://35ruemaucericipoche.enquetepublique.net> pendant toute la durée des enquêtes conjointes.

Les observations concernant l'utilité publique du projet pouvaient être déposées de manière électronique sur le registre créé à cet effet (registre dématérialisé) via le site Internet ou envoyées directement à une adresse de messagerie [35ruemaucericipoche@enquetepublique.net](mailto:35ruemaucericipoche@enquetepublique.net)

Le public pouvait également faire parvenir ses observations au commissaire enquêteur par courrier, adressé à la Mairie du 14<sup>ème</sup>.

D'autre part, l'arrêté indiquait les différents moyens d'information qui seront mis à la disposition du public, les dates de permanences du commissaire enquêteur. Il précisait également que les propriétaires seraient informés individuellement par lettre recommandée, conformément à l'article R131-6 du code de l'expropriation.

### **II-1.3 : Organisation logistique des enquêtes**

L'enquête s'est déroulée dans les locaux de la Mairie du 14<sup>ème</sup> arrondissement - 2 Place Ferdinand Brunot, du lundi 6 décembre 2021 au mardi 21 décembre 2021 inclus.

L'interlocutrice à la Mairie du 14<sup>ème</sup> a été Mme Djellal SAIDA (secrétariat de la Direction Générale des Services).

Les dossiers ainsi que les registres, cotés et paraphés, ont été mis à la disposition du public, au secrétariat de la DGS, pièce 119 aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie du 14<sup>ème</sup> soit :

- les lundis, mardis, mercredis, vendredis de 8 heures 30 à 17 heures,
- les jeudis de 14 heures à 19 heures 30.

Pendant la même période (lundi 6 décembre 21 au mardi 21 décembre 2021 inclus), le public a eu la possibilité :

- **d'envoyer ses observations par écrit** à l'attention du commissaire enquêteur, à la Mairie du 14<sup>ème</sup> arrondissement,

- **.de consulter le dossier** sur le site internet de l'enquête publique à **l'adresse du site** : <https://35ruemaucericipoche.enquetepublique.net> pendant toute la durée de l'enquête.

- **de déposer des observations** sur le registre électronique créé à cet effet, via le site ou envoyées à l'adresse de messagerie : [35ruemaucericipoche@anquetepublique.net](mailto:35ruemaucericipoche@anquetepublique.net)

**Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public, au cours de trois permanences (2 permanences présentielle, 1 permanence dématérialisée) afin de donner toutes les explications demandées sur les dossiers d'enquêtes et de recevoir les observations éventuelles, à la mairie du 14<sup>ème</sup> arrondissement aux dates et heures prévues dans l'arrêté :**

- Lundi 6 décembre 2021 de 10h à 13 h, salle 112 (1<sup>er</sup> étage),
- Mardi 14 décembre 2021 de 14h à 17 h par audioconférence, sur rendez-vous, à réserver sur le site dédié à l'enquête publique ou par téléphone au 0183625107,
- Jeudi 16 décembre 2021 de 16h à 19h, salle 112 (1<sup>er</sup> étage).

Le lieu des permanences était clairement indiqués dans le hall : avis d'enquête affiché dans le hall de la Mairie et fléchage depuis le hall jusqu'au bureau pièce 119 où les registres étaient mis à la disposition du public.

## II-2 : FORMALITES DE PUBLICITE

### II-2.1 : Publications dans des journaux

Conformément à l'article 3 de l'arrêté préfectoral d'ouverture des enquêtes publiques conjointe en date du 16 novembre 2021, un avis au public, reprenant les indications de l'arrêté préfectoral a été inséré dans deux journaux diffusés dans le Département :

1<sup>ère</sup> Insertion : 8 jours au moins avant le début de l'enquête

- Le Parisien (75) du mardi 23 novembre 2021 (page IX)
- Libération du mardi 23 novembre 2021 (page 20)

2<sup>ème</sup> Insertion : rappel dans les 8 premiers jours du début de l'enquête

- Le Parisien (75) du mardi 7 décembre 2021 (page VIII)
- Libération du mardi 7 décembre 2021 (page 27)

Ces documents ont été joints dans les 2 dossiers d'enquête (**« pièces jointes n°3 : 3.1 et 3.3 »**)

### II-2.2 : Affichage

Conformément à l'article 3 de l'arrêté préfectoral, une affiche (affiche jaune), portant les indications contenues dans l'arrêté, a été apposée par la société Publilégal, mandatée par la Préfecture de la Région Ile de France, préalablement au début des enquêtes et pendant toute la durée de celles-ci, sur l'ensemble du secteur concerné (12 points d'affichage avec un plan de répartition, au voisinage du 35 rue Maurice Ripoche) ainsi que dans les panneaux d'affichage extérieurs de la Mairie du 14<sup>ème</sup> et de la Mairie Centrale (8 rue Lobau dans la 4<sup>ème</sup>).

Cette mise en place a été effectuée le 08/11/2021.

Publilégal a effectué 2 contrôles de l'affichage sur chacun des points les 6 et 14 décembre 2021 (une affiche abîmée au 46 rue Maurice Ripoche a été remplacée le 14/12).

J'ai constaté avant les 2 permanences (6 décembre et 14 décembre) que l'affichage était bien présent.

La liste et les adresses des points d'affichage est jointe dans le dossier **« pièces n°2 »**.

### II-2.3 : Notifications individuelles liées à l'enquête parcellaire

En application des articles R131-6 et R131-3 du code d'expropriation pour cause d'utilité publique, la Mairie de Paris a, par lettre recommandée avec accusé de réception, signifié, le 16 novembre 2021, aux propriétaires de l'immeuble concerné le projet de réalisation d'une résidence sociale sur la parcelle CO n° 67 du 35 rue Maurice Ripoche.

Cette lettre qui informait chacun des 3 propriétaires de l'ouverture de l'enquête, donnait les détails sur son déroulement et précisait les modalités d'accès au dossier et aux registres permettant la prise de connaissance du dossier et le dépôt d'observations éventuelles.

Seul un copropriétaire, M. David Nouriely, a accusé la réception de ce courrier.

En cas de domicile inconnu, il est prévu que la notification soit faite en double copie à la Mairie du 14<sup>ème</sup>, qui en fera afficher un exemplaire (article R131-6 du code de l'expropriation). Compte tenu des résultats obtenus une seconde notification a été faite par huissier.

**Ce point est détaillé dans la troisième partie de ce document « ENQUÊTE PARCELLAIRE - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR ». L'ensemble des documents concernés sont dans le dossier « pièces n°4 ».**

#### **II-2.4 : Informations complémentaires hors publicité légale**

Le site Internet de la Mairie du 14<sup>ème</sup> arrondissement a indiqué, en page d'accueil le 6/12, une information sur les enquêtes (objet, durée, lieux, dates), avec indication du lien permettant d'accéder au dossier sur Internet, ainsi que l'adresse mail permettant de déposer des observations.

La page concernée de cette information est jointe en « **pièce 1** ».

**Le commissaire enquêteur considère que les actions légales d'information préalable au Public sur le déroulement des enquêtes ainsi mises en oeuvre sont conformes aux dispositions des articles R.112-14 et 15 du code de l'expropriation et n'appellent pas d'observations particulières. La durée de l'enquête (16 jours) est conforme au minimum fixé par le code de l'expropriation qui est de 15 jours.**

#### **II-3 : LES OPÉRATIONS PRÉALABLES : VISITES DES LIEUX ET RÉUNIONS DE TRAVAIL**

1 : vendredi 5 novembre: je me suis rendu seul sur place pour effectuer une première reconnaissance des lieux après avoir étudié la note de présentation que m'avait transmise par courriel le Tribunal Administratif de Paris.

2 : lundi 15 novembre : réunion à la Préfecture d'Ile-de-France, 5 rue Leblanc, Paris 15<sup>ème</sup>

- Représentants de la Préfecture :
  - Mme Nathalie CARRIER-SCHRUMPF, Cheffe du service utilité publique et équilibres territoriaux
  - M. Didier LOT, chargé de mission enquêtes publiques
- Représentant de la Ville de Paris : Ville de Paris :
  - M. Cédric MOORE, Direction de l'Urbanisme, Bureau des Acquisitions (en Visio), responsable du projet
  - Mme Béata BARBET, Adjointe au Chef du Bureau des acquisitions

- le commissaire enquêteur : M. Michel LEMASSON,

Cette réunion avec l'autorité organisatrice et le porteur du projet a permis au commissaire enquêteur de bien cerner le projet, qui a été présenté par M. Cédric MOORE de la Mairie de Paris., de proposer des améliorations au dossier et de préparer l'arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête..

3 : mercredi 1 décembre: déplacement sur le site, 35 rue Maurice Ripoche

- Représentants de la Préfecture :
  - Mme Nathalie CARRIER-SCHRUMPF, Cheffe du service utilité publique et équilibres territoriaux
  - M. Didier LOT, chargé de mission enquêtes publiques
- Représentant de la Ville de Paris : Ville de Paris :
  - M. Cédric MOORE, Direction de l'Urbanisme, Bureau des Acquisitions
  - Mme Anne LUKOMSI-ECOLE Direction du Logement et de l'Habitat
  - Mme Julie FENEZ, Direction du Logement et de l'Habitat

- le commissaire enquêteur : M. Michel LEMASSON,

Un accès dans l'immeuble a été possible, limité au rez-de-chaussée et au sous-sol. Des travaux de rénovation en particulier électrique sont incontestablement nécessaires.

3 : mercredi 1 décembre (après la visite du site) : déplacement à la Mairie du 14<sup>ème</sup> arrondissement

Etaient présents : les représentants de la Préfecture, M. Cedric Moore, le commissaire enquêteur et, pour la Mairie du 14<sup>ème</sup>, Mme Saida DJELLAL.

Cette réunion a permis de faire le point sur l'organisation logistique des enquêtes à la Mairie du 14<sup>ème</sup> (accès du public aux registres et accès à la salle de permanence).

3 : jeudi 2 décembre: réunion à la Préfecture d'Ile-de-France, 5 rue Leblanc, Paris 15<sup>ème</sup>

Etaient présents : M. LOT et le commissaire enquêteur

Cette réunion a permis d'une part :

- de mettre au point les derniers correctifs à apporter au dossier papier et au dossier internet avant sa mise en ligne.

- d'ouvrir et de parapher le registre relatif à l'enquête DUP avant son dépôt à la mairie du 14<sup>ème</sup> arrondissement (le registre relatif à l'EP parcellaire étant ouvert et paraphé par la mairie du 14<sup>ème</sup>, conformément à l'article R131-4 du code de l'expropriation).

L'affichage extérieur au niveau de la Mairie a été vérifié à cette occasion (2 affiches à l'extérieur de la Mairie).

## II-4 : LES OPÉRATIONS PENDANT L'ENQUÊTE

Pendant le déroulement de l'enquête, aucune réunion spécifique n'a été nécessaire.

Par contre, plusieurs courriels avec la Préfecture et la Mairie de Paris ont été nécessaires en particulier au sujet des notifications et des travaux (**se reporter à la deuxième et à la troisième partie de ce rapport**).

## II-5 : DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

### II-5.1 : Ambiance des permanences et modalités d'enregistrement des observations

Le commissaire enquêteur estime que l'organisation mise en place par la Préfecture, la Mairie de Paris (Direction de l'Urbanisme, Bureau des acquisitions) et la Mairie du 14<sup>ème</sup> arrondissement a permis un bon déroulement de l'enquête, notamment lors des permanences.

Cinq personnes sont venues aux permanences en Mairie et 2 personnes ont participé à la permanence en audio.

- permanence du lundi 6 décembre 2021 : deux personnes sont venues pour prendre connaissance du dossier et poser des questions au commissaire enquêteur. Une observation a été déposée.

- permanence en audioconférence du mardi 14 décembre 2021 : deux personnes ont appelé le commissaire enquêteur après avoir pris rendez-vous

- permanence du jeudi 16 décembre 2021 : trois personnes sont venues pour prendre connaissance du dossier et poser des questions au commissaire enquêteur. Une observation a été déposée.

Il n'y pas eu de demande d'entretien individuel. Au cours de ces permanences, j'ai fourni les explications sur les deux enquêtes et sur les possibilités d'enregistrement des observations.

Les observations relatives aux 2 enquêtes pouvaient être enregistrées d'une part :

- dans 1 registre « papier », pour l'enquête préalable à la DUP, directement de façon manuscrite par le public,
- dans 1 registre « papier », pour l'enquête parcellaire
- dans un registre dématérialisé pour l'enquête préalable à la DUP

Aucune lettre n'a été remise au commissaire enquêteur ou adressée à la Mairie du 14<sup>ème</sup>.

### **II-5.2 : Incident pendant la durée de l'enquête**

Aucun incident n'a eu lieu pendant la durée de l'enquête.

## **II-6 : LES OPÉRATIONS APRES L'ENQUÊTE**

### **II-6.1 : Réception des dossiers et des registres**

Les enquêtes publiques conjointes ont pris fin le mardi 21 décembre à 17 heures, les registres papiers et le registre dématérialisé devenant inaccessibles, à cet instant.

Je me suis rendu à la Mairie du 14<sup>ème</sup> le 21 décembre à 17 heures afin de clôturer et signer le registre DUP.

Le registre de l'enquête parcellaire a été clôturé par M. Stéphane BURGÉ, Directeur général adjoint des services, **conformément à l'article R131-9 du code de l'expropriation**

A la suite de ces formalités, j'ai récupéré l'ensemble des dossiers et des registres des 2 enquêtes ainsi que le certificat d'affichage de la Mairie du 14<sup>ème</sup>.

Une copie du certificat d'affichage et de mise à disposition en Mairie du 14<sup>ème</sup> se trouve en « **pièces n°2** ».

Il n'a pas été organisé de réunion après la clôture de l'enquête mais le commissaire enquêteur a échangé quelques courriels avec l'organisateur de l'enquête et la Mairie de Paris pour éclaircir certains points des dossiers et recevoir des compléments.

### **II-6.2 : Le procès-verbal de synthèse**

Depuis l'entrée en vigueur de la loi ENE le 1er juin 2012, et **pour les enquêtes relevant du code de l'environnement**, le commissaire enquêteur doit produire un « *procès verbal de synthèse* » dont l'objet est de permettre au responsable du projet d'avoir une connaissance aussi complète que possible des préoccupations ou suggestions exprimées par le public ayant participé à l'enquête dans les 8 jours qui suivent la réception des dossiers (article R.123-18 du code de l'environnement).

**Sans l'interdire, cette disposition n'est pas exigée pour les enquêtes relevant du code de l'expropriation.**

**Compte des tenu des observations faites, je n'ai pas rédigé de procès-verbal de synthèse. Par contre j'ai été amené à poser quelque question à l'organisateur de l'enquête et à la Mairie de Paris. Ces mails se retrouvent dans les différentes pièces jointes et annexe de ce rapport.**

**II-6.3 : Rédaction du rapport et de l'avis motivé du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur a alors terminé l'établissement du présent rapport et a établi ses conclusions et son avis motivé pour l'enquête préalable à la DUP (deuxième partie), ainsi que mon avis sur l'enquête parcellaire (troisième partie).

Mon rapport avec ses conclusions a été clos le 21 janvier 2022. Compte tenu des indisponibilités dues au télétravail, un rendez-vous a été pris avec la Préfecture pour le mardi 25 janvier 2022 pour la remise ..

- des deux dossiers d'enquêtes,
- des deux registres des enquêtes,
- du registre dématérialisé, extrait du site Internet,
- du rapport avec ses conclusions et avis avec annexes pour les deux enquêtes, ainsi que plusieurs pièces jointes.

**II-7 : LA COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS AUX ENQUÊTES**

Deux dossiers ont été présentés à l'examen du public.

**II-7.1 : Dossier de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (« pièces 3.1 »)**

Le dossier comprend obligatoirement (au minimum) les pièces énumérées à l'article R112-5 du code de l'expropriation.

Le dossier soumis à l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique en vue du projet de réalisation d'une résidence sociale au 35 rue Maurice Ripoche, Paris 14<sup>ème</sup> est composé des documents listés ci-dessous (il n'est pas daté) :

LISTE DES PIÈCES DU DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE (24 pages)		
Dossier cartonné indiquant le titre et les dates de l'enquête		
Sommaire : liste des pièces du dossier		1 page
1	Arrêté prescrivant l'ouverture des enquêtes conjointes Plan de situation – Plan périmétral Etat parcellaire	3 pages 3 pages 2 pages
2	Avis d'enquête publique – affichage local	1 page
3	Avis d'enquête publique – publication presse (Libération et Parisien) (initialement 2 pages, complément effectué le 8/12 par la deuxième insertion)	4 pages
4	Notice explicative (avec 3 photos)	6 pages

5	Plan général des travaux	2 pages
6	Estimation sommaire des dépenses	2 pages

**Le dossier était accompagné du registre relatif à l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique, coté et paraphé par le commissaire enquêteur.**

#### **II-7.2 : Dossier de l'enquête parcellaire (« pièces 3.3 »)**

Le dossier comprend obligatoirement (au minimum) les pièces énumérées à l'article R131-3 du code de l'expropriation.

**La composition du dossier qui a été soumis au public est STRICTEMENT identique à celle du dossier soumis à l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, indiquée ci-dessus (paragraphe II.7.1)**

**Le dossier était accompagné du registre relatif à l'enquête parcellaire.**

### **III- ANALYSE DES PIÈCES COMPOSANT LES 2 DOSSIERS D'ENQUÊTE**

(analyse faite pour les 2 types d'enquête, la composition étant identique, à l'exception des registres qui sont distincts).

#### **III-1.1 : arrêté préfectoral, plan de situation, plan périmétral, état parcellaire**

##### **L'arrêté préfectoral**

Il explicite l'ensemble de l'organisation des 2 enquêtes et détaille les modalités

##### **Plan de situation et plan périmétral**

Le plan de situation localise le projet dans son quartier (35 rue Maurice Ripoche, Paris 14<sup>ème</sup>)

Le plan périmétral précise le périmètre de la DUP, le 35 rue Maurice Ripoche occupant la totalité de la parcelle cadastrale CO n°67.

##### **État parcellaire**

Il indique l'identité et l'adresse des propriétaires de la parcelle et de l'immeuble (3 propriétaires en indivision dont un à raison de 50% de l'ensemble).

#### **III-1.2 : Avis d'enquête publique - affichage local**

Concerne l'affiche de l'enquête, au format A4

#### **III-1.3 : Avis d'enquête publique - publications presse**

Concerne les avis d'enquête publiés dans la presse (se porter au paragraphe II.2.1).

#### **III-1.4 : Notice explicative**

**Cette note étant la base du projet de la Mairie de Paris, le commissaire enquêteur estime pour la bonne compréhension de la suite de ce rapport, qu'il est indispensable d'en rappeler les grands axes en reprenant les 4 parties, de manière synthétique.**

### Contexte de l'intervention municipale

En 2010, les propriétaires de l'hôtel ont entrepris des travaux pour transformer l'immeuble en appart-hôtel. Ces travaux n'ont pas abouti (non respect des règles de l'art et défaut d'autorisation). Un PV municipal pour défaut d'autorisation a été fait en 2010.

En novembre 2011, les propriétaires ont déposé une déclaration préalable de travaux pour la création d'un édifice destiné à abriter des appareils aéroréfrigérants et à réaliser une végétalisation partielle de la toiture. Cette déclaration a été acceptée le 5 décembre 2011. Ces travaux n'ont pas été réalisés.

*« Ainsi, au cours des 10 dernières années, cet hôtel vacant n'a fait l'objet d'aucune mise en exploitation et les travaux envisagés n'ont pas été réalisés. »*

Pour mettre un terme à cette situation, la ville a initié courant 2015, « une discussion avec les propriétaires pour aboutir à l'acquisition du bien par la municipalité. » Aucun accord n'a pu être obtenu, malgré de « nombreuses relances ».

Sans en entretien et sans surveillance, l'immeuble a été squatté.

Le Conseil de Paris des 4/6 février 1019 a voté un vœux pour que « soit étudié une procédure de déclaration d'utilité publique et d'expropriation afin de réaliser dans cette immeuble un projet municipal de logement sociaux ».

### Caractéristique et situation foncière de la parcelle

Se reporter au paragraphe I-2 de ce rapport **pour une vue de l'immeuble.**

La parcelle est occupé par un immeuble à usage d'hôtel, comportant 14 chambres (de 14 à 21 m<sup>2</sup>) et un logement de fonction (ERP de type O de 5<sup>ème</sup> catégorie, autorisé à recevoir un effectif de 37 personnes).

L'immeuble comporte un niveau de sous-sol, se décompose ensuite en 2 parties (3 et 4 étages surmontés pour chacun d'un comble aménagé). Un ascenseur (jusqu'au 4<sup>ème</sup>) et un escalier permettent l'accès à chaque niveau.

*« La surface utile du bien avec le sous-sol (hors locaux techniques) est de l'ordre de 355 m<sup>2</sup>. La surface habitable est de l'ordre de 270 m<sup>2</sup>. »*

L'immeuble appartient en pleine propriété à un indivision familiale.

### Projet envisagé et éléments justifiant le recours à la procédure visant la déclaration d'utilité publique

1- La note explicite le **non-recours à la réquisition** (pages 3 et 4) par la constatation qu'aucune des 3 procédures prévues par la loi n'est applicable au projet envisagé :

- réquisition de droit commun (ordonnance du 11 octobre 1945) : procédure ponctuelle qui ne peut être utilisé que pour une courte durée (1 an renouvelable)
- réquisition avec attributaire issue de l'article 52 de la loi du 22 juillet 1998 : ne concerne que les personnes morales
- réquisition du Maire : prévue par l'article L2212-2-5° du CGCT : ne peut être utilisée qu'en cas d'urgence et à titre exceptionnel (défaut de logement des personnes sans abri qui risque de causer un trouble grave à l'ordre public)

*« En l'état actuel du droit, seule la procédure d'expropriation est donc susceptible de permettre à la Ville de Paris d'acquérir cette immeuble pour réaliser un projet municipal ».*

2- La note donne des informations sur **la vacance des logements** : 8,3 % sur Paris (17 % si on inclut les résidences secondaires), soit plus de 230000 logements. Cette vacance est de 9,5 % au niveau du 14<sup>ème</sup>, qui comprend le 35 rue Maurice Ripoche.

3- atteindre « l'objectif légal de 25% de logements sociaux sur Paris par la transformation d'un hôtel durablement vacant en résidence sociale ».

Il est précisé que :

- au niveau de Paris, le taux de logement locatif sociaux est de 21,8 % (janvier 2020)
- le 35 rue Maurice Ripoche fait « l'objet d'un emplacement réservé LS 100-100 au PLU en vue de réaliser une opération de logement sociaux »
- le Programme Local de l'Habitat indique une obligation de financer au moins 1200 places en résidences sociales
- la convention de Délégation des aides à la Pierre indique un objectif de production de 1950 logements en résidences sociales sur la période 2017-2022.

**Ces objectifs ne sont pas atteints à ce jour.**

*Ces éléments, associés à la vacance durable de l'immeuble du 35 rue Maurice Ripoche ont conduit la Ville de Paris à envisager la mise en oeuvre d'une procédure d'expropriation.*

### **Description du programme**

Le projet de résidence sociale comportera une quinzaine de logement sociaux F1 de 14 à 23 m<sup>2</sup> pour une surface utile d'environ 315 m<sup>2</sup>, avec une surface habitable d'environ 245 m<sup>2</sup>.

Il n'est pas prévu de changement dans la distribution des pièces à l'exception de la transformation de l'ancien studio du directeur au rez-de-chaussée en un studio de 20 m<sup>2</sup>, adapté aux personnes à mobilité réduite.

### **III-1.5 : Plan général des travaux**

Ce document de 2 pages décrit très succinctement la nature des travaux à effectuer pour transformer l'ancien hôtel en résidence sociale.

Les travaux les plus importants étant :

- travaux de transformation au rez-de-chaussée et au sous-sol (création d'un local poubelle, accès à un studio pour une personne à mobilité réduite, création d'une salle d'eau/WC et d'une kitchenette, ...)
- ravalement de la façade et réfection de la toiture
- réhabilitation des logements avec mise aux normes électriques
- mise aux normes de l'ascenseur.

### **III-1.6 : Estimation sommaire des dépenses**

Le document indique :

- le coût de la dépossession foncière : 1 700 000 € (1)
- le coût des travaux : 770 000 €

d'où le **coût total prévisionnel** 2 470 000 €

**Note (1)** : Valeur vénale en valeur « libre », déterminée par la méthode de comparaison, par la Direction régionale des Finances Publiques (service locale du Domaine de Paris). Valeur au 10 mai 2021 (validité 12 mois).

**Appréciation globale du commissaire enquêteur sur le dossier de l'Enquête Publique**

Le commissaire enquêteur estime que le projet est bien présenté.

L'objet et les objectifs des enquêtes sont clairement définis et justifiés.

Le dossier de chacune des enquêtes comprend 6 pièces qui sont numérotées et réunies dans deux chemises (les 2 dossiers étant identiques).

Sur la forme, le commissaire enquêteur considère que le dossier d'enquête est correct et bien présenté.

La note explicative permet d'avoir une bonne connaissance du projet envisagé.

Le recours à la procédure d'expropriation est justifiée par rapport à la procédure de réquisition qui offrait trois possibilités mais inadaptées et inapplicables par rapport à la situation et au projet.

Toutefois, certaines pièces du dossier auraient pu être plus détaillées notamment :

- la note explicative
- le plan général des travaux
- l'estimation sommaire des dépenses.

Ces points seront abordés dans la deuxième partie et troisième partie.

D'autre part, le commissaire enquêteur considère que le projet est compatible avec les documents réglementaires en vigueur (PLU, PLH).

#### IV- L'ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

##### IV-1 : TABLEAU RÉCAPITULATIF DU NOMBRE D'OBSERVATIONS PAR REGISTRE

##### TABLEAU BRUT

Enquête concernée	Mode de dépôt des observations		
	Registre « papier »	Registre « dématérialisé/ messagerie »	TOTAL
Enquête préalable à la DUP	6	6	12
Enquête parcellaire	0		0

Si l'on examine les observations, il apparaît que :

- sur le registre de l'enquête préalable à la DUP, 2 observations verbales n'ont pas été confirmées et une observation a dans les faits été déposée sur le registre dématérialisée. **On doit donc considérer que 3 observations ont été déposées (au lieu de 6)**

- sur le registre de l'enquête parcellaire, il n'y a eu **aucune observation**.

- sur le registre dématérialisé, il y a eu 6 observations mais l'on constate qu'une observation (celle de Mme et M. Couton a été répétée 3 fois). **On doit donc considérer que 3 observations ont été déposées (au lieu de 6)**

**Il n'y a pas eu de courriers reçus (ou remis en main propre) à l'attention du commissaire enquêteur.**

#### **TABLEAU DES OBSERVATIONS RETRAITÉE**

Enquête concernée	Mode de dépôt des observations		
	Registre « papier »	Registre « dématérialisé/ messagerie »	TOTAL
Enquête préalable à la DUP	3	3	6
Enquête parcellaire	0		0

#### **IV-2 : DÉMARCHE ADOPTÉE**

Le commissaire enquêteur a choisi de retranscrire de manière synthétique toutes les observations qui ont été portées dans les registres ouverts à la Mairie du 14<sup>ème</sup> arrondissement pendant la durée de l'enquête ainsi que sur le registre électronique.

**Chaque observation a été numérotée par le commissaire enquêteur 1 à 6 pour le registre papier et pour éviter toute confusion 1E à 6E pour le registre électronique.**

Si elle aborde plusieurs questions, l'observation a été décomposée en « item ».

Le nombre relativement faible des observations après retraitement (6) et la décomposition en item n'ont pas permis de dégager des thèmes significatifs et distincts.

#### **IV-3 : ENREGISTREMENTS DES OBSERVATIONS – COMMENTAIRES ET ANALYSE**

##### **IV-3.1 : Observations synthétiques des 2 registres**

#### **REGISTRE N°1 : 6 OBSERVATIONS**

##### **Observation n° 1**

**M. Hervé de la MOISSONNIERE** : 60 rue Maurice Ripoche Paris 14<sup>ème</sup>

1-1 : « favorable au projet de résidence sociale »

1-2 : « souhaite y participer compte tenu de mon expérience et de mon activité actuelle dans les logements sociaux à Paris »

1-3 : « attire l'attention sur la qualité du futur opérateur pour gérer cette résidence en maison famille pour les personnes en difficulté du 14<sup>ème</sup> de préférence ».

M. Hervé de la Moissonnière remet au commissaire enquêteur une brochure de l'Association Sainte Geneviève (intention par le logement et l'accompagnement dans les paroisses de Paris, dont il est le Président.

#### Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de l'avis favorable au projet.

Les items 1-2 et 1-3 sortent du cadre de cette enquête publique. Il appartient à M. Hervé de la Moissonnière de se rapprocher des services concernés de la Ville de Paris

#### Observation n° 2

**M. Bernard MULLER** : 60 rue Maurice Ripoche Paris 14<sup>ème</sup>

2-1 : Prend connaissance du dossier et de la procédure. déclare qu'il va déposer ses observations sur le registre dématérialisé.

2.2 : déclare verbalement qu'il est favorable au projet de résidence sociale

#### Appréciation du commissaire enquêteur

L'observation orale n'a pas été confirmée sur le registre dématérialisé. Bien que favorable, il ne me paraît pas possible de la comptabiliser.

#### Observation n°3

**Mme Ariane HERNY** : 33 rue Maurice Ripoche Paris 14<sup>ème</sup>

3-1 : « je suis entièrement favorable au projet »

3.2 : signale que son immeuble (mitoyen avec le 35) « subit des nuisances sonores et des problèmes d'infiltration qui sembleraient liés aux gouttières non entretenues »

3-3 : souhaite que les habitants du quartier soient associés à une consultation et un suivi du dossier afin de trouver des solutions pour minimiser les nuisances sonores liées au futur chantier afin de ne pas perturber le télétravail, largement développer au 33.

3-4 : signale que la place de livraison est régulièrement occupée par des véhicules particuliers – se demande s'il ne serait pas opportun d'y ajouter une place de parking pour handicapés »

#### Appréciation du commissaire enquêteur

Le Commissaire enquêteur prend note de l'avis favorable au projet.

En ce qui concerne les nuisances sonores, le commissaire enquêteur recommande de faire des signalements à la Police. En ce qui concerne les problèmes d'infiltration, il est à craindre, en l'état actuel, que la solution ne peut être que judiciaire, via les assurances de l'immeuble du 33.

Il souscrit aux items 3.3 et 3.4 et fera une recommandation en conséquence dans ces conclusions (association des habitants du quartier au suivi du dossier et des travaux). La création d'un parking pour

handicapés dans la rue serait en cohérence avec le projet (création d'un studio au rez-de-chaussée, adapté aux personnes à mobilité réduite) mais est hors du cadre de cette enquête publique..

#### **Observation n° 4**

**Mme Damien CHARLEMAINE** : 35 rue Maurice Ripoche Paris 14<sup>ème</sup>

Occupant sans titre du 35 rue Maurice Ripoche  
Vient prendre connaissance du dossier  
Va déposer ses observations sur le registre dématérialisé.

#### **Appréciation du commissaire enquêteur**

M. Charlemagne n'a pas déposé d'observation

#### **Observation n° 5**

**M. Jacques AMORY** : 31 rue Pernety 75014 Paris

5-1 : « *cela sera une très bonne idée* »

5.2 : propose «*une pension de famille comme celle du 15 rue Plaisance, qui honore notre quartier par sa bonne tenue et qui pourrait être prise comme exemple .....* »

#### **Appréciation du commissaire enquêteur**

Le Commissaire enquêteur prend note de l'avis favorable au projet. Cette observation se rapproche de l'observation n°1. Se reporter à mon appréciation.

#### **Observation n° 6**

**Mme COUTON** : 33 rue Maurice Ripoche 75014 Paris

6-1 :se déclare favorable au projet

6.2 : va déposer ses observations sur le registre dématérialisé.

#### **Appréciation du commissaire enquêteur**

Se reporter à mon appréciation sous l'observation 3E ci-dessous.

**REGISTRE DEMATERIALISE : 6  
OBSERVATIONS**

**Le registre indique 6 observations. Dans les faits, il apparaît que ce nombre doit être ramené à 3 observations (se reporter au paragraphe IV-1).**

**Observation n° 1E (dépôt le 09/02)**

Mme Jeanne SAPIN : adresse non indiquée

1-1 : « *tout à fait favorable à la réquisition des logements vacants* »

1-2 : est très réservé par le projet de résidence sociale (« *dubitative* »)

1-3 : propose que ces nouveaux logements soient réservés « *.....pour des logements HLM à ce que l'on appelle ... la petite classe moyenne, celle qui n'obtient jamais de HLM justement, qui est trop riche pour toucher l'APL, obtenir une place en crèche .....* »

**Appréciation du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur note que Mme Sapin confond réquisition avec expropriation. Compte tenu de la suite de son observation, j'ai considéré qu'elle était favorable à l'expropriation, mais défavorable au projet de résidence sociale en proposant que les logements créés soient réservés à la « *petite classe moyenne* » qu'elle définit comme étant celle qui n'obtient jamais rien.

Ce n'est pas le projet présenté par la ville et je ne peux comptabiliser l'avis comme étant favorable au projet de résidence sociale, qui est l'objet de cette enquête publique. Cette observation sera donc comptabilisé comme étant défavorable.

**Observation n° 2E (dépôt le 14/12)**

Mme. RABEL : 48 rue Maurice Ripoche 75014 Paris

2-1 : considère que *les modalités de l'enquête ne me semblent pas appropriées au type d'occupation de la rue ..... par le fait qu'il n'existe plus assez de propriétaires occupants dans la rue susceptibles de contribuer un avis qui aurait le mérite d'être qualifié ..... et que « l'affichage seul à quelques jours des fêtes de fin d'année me paraissant insuffisant »*

2.2 : habite au 48 rue Maurice Ripoche et reste *la seule propriétaire occupante*

2.3 : considère que le projet d'habitat social ne va pas dans le sens d'une stabilisation du mode de résidence dans cette rue, ni d'une appropriation de son devenir par les habitants

2.4 : se demande pourquoi ne pas envisager d'y re-localiser certains services publics (Mairie, Poste) ou encore des bureaux partagés.

**Appréciation du commissaire enquêteur**

Le Commissaire enquêteur prend note de l'avis défavorable au projet tel qu'il est proposé. A part la rez-de-chaussée, qui pourrait éventuellement recevoir un service public dans la mesure où il y a un manque dans le quartier, l'immeuble lui semble inadapté à la proposition.

**Observation n° 3E (dépôt le 17/12)  
(observation répétée 3 fois n°4, 5 et 6)**

Mme et M. COUTON : 33 rue Maurice Ripoche 75014 Paris

3-1 : « *favorables au projet de la Mairie de transformer l'actuel hôtel ..... en une résidence de logements sociaux* »

3.2 : résume les divers problèmes de l'immeuble depuis 10 ans (défauts d'entretien, squats, nuisances sonores et visuelles, problème d'humidité entre les 2 immeubles, engorgement des gouttières

3.3 : signale des omissions dans la notice explicative

- un squat de deux ans en 2015-2016

- le 33 de la rue Maurice Ripoche a également subi des nuisances sonores qui ont été signalées par mails (3 personnes citées) avec l'utilisation du toit terrasse (normalement inaccessible) par des occupants du 35.

3.4 : considère que la description du programme présenté est très sommaire et plus particulièrement s'inquiètent sur les évolutions éventuelles du toit terrasse, point qui n'est pas abordé aussi bien dans la note explicative que dans le plan général des travaux.

#### Appréciation du commissaire enquêteur

Le Commissaire enquêteur a bien noté l'avis favorable au projet mais avec des inquiétudes

item 3.3 et 3.4 : le commissaire enquêteur considère que les observations concernant la notice explicative et la description du programme ne sont pas sans fondement; il fera une recommandation à la ville pour qu'elle complète la note explicative dans ce sens ainsi que le descriptif des travaux.

#### IV-3.2: Classification et synthèse globale des observations -

Toutes les observations concernent l'enquête préalable à la DUP. Les propriétaires concernés de l'immeuble ne se sont pas manifestés. Le classement ci-dessous ne retient que les observations retraitées.

Avis favorables	Avis défavorables	Nb total d' observations
4	2	6
1, 2, 3, 5	1E, 2E	
66,67 %	33,33 %	

Compte tenu du faible nombre d'avis exprimés, on ne peut pas considérer les % comme significatifs.

Cependant, l'examen des observations montre que le public est majoritairement favorable au projet avec, pour certains, des propositions et des suggestions dont certaines ne rentrent pas forcément dans le cadre de cette enquête publique mais que la ville devrait examiner.

## V- APPRECIATION GLOBALE DE L'ENQUÊTE

Les enquêtes se sont déroulées selon les prescriptions de l'arrêté d'ouverture, sans difficulté particulière.

Bien que faible, la participation a été correcte pour ce type d'enquête ( 5 personnes se sont présentées à la Mairie lors des permanences et 2 personnes ont participé en audioconférence et au total, après suppression des doublons, 6 observations ont été déposées (registre papier + registre dématérialisé).

Comme il a été explicité précédemment, cette enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique est régie par le code de l'expropriation et, contrairement aux enquêtes relevant du code de l'environnement, aucune concertation préalable n'y est imposée. Cependant, il serait souhaitable d'associer (ou au minimum d'informer) les résidents des immeubles voisins sur l'avancement de ce projet. Une recommandation sera faite dans ce sens dans mes conclusions.

Le Commissaire enquêteur considère que cette enquête a été menée selon les règles de l'art.

Les conclusions motivées et l'avis personnel du commissaire enquêteur sont présentés ci-après.

\*  
\* \*

Paris, le 21 janvier 2022

Michel Lemaçon  
Commissaire enquêteur

**Enquêtes publiques conjointes,  
préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire,  
concernant la projet d'une résidence sociale au 35, rue Maurice Ripoche,  
à Paris 14<sup>ème</sup>**

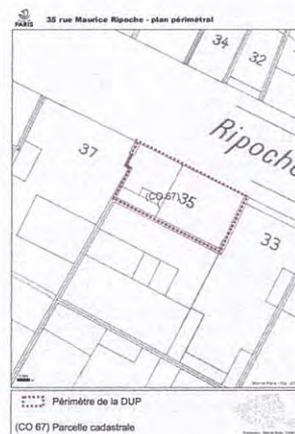
**2<sup>ÈME</sup> PARTIE :**

**ENQUÊTE PRÉALABLE À LA DUP :**

**CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS DU**

**COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**Préambule** : la première partie de ce rapport a traité les deux enquêtes conjointes, la première préalable à la Déclaration d'Utilité Publique, la seconde l'enquête parcellaire. La réglementation impose au commissaire enquêteur de rendre des conclusions motivées et un avis pour la DUP (c'est l'objet de cette deuxième partie) et, de manière séparée, un avis sur la parcellaire (troisième partie).



ML

## I- RAPPEL SUCCINCT DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE ET DE SON DÉROULEMENT

### I-1 : OBJET DE L'ENQUÊTE – LE PROJET

Cette enquête a été demandée par la Ville de Paris. Le projet présenté à l'enquête préalable à la DUP concerne la création d'une résidence sociale dans un immeuble privé, ancien hôtel qui n'est plus opérationnel depuis 10 ans, actuellement squatté, situé au 35 rue Maurice Ripoche dans le 14<sup>ème</sup> arrondissement,

Le bâtiment occupe une parcelle qui a une superficie d'environ 88 m<sup>2</sup> de forme rectangulaire présentant une façade de 13,1 mètres environ sur la rue Maurice Ripoche et une profondeur d'environ 6,7 mètres.

Il est bordé de part et d'autre de la rue Maurice Ripoche par des immeubles d'habitation. Il présente des signes de dégradation à l'extérieur mais aussi à l'intérieur pour les parties qui ont pu être visitées (rez-de-chaussée et sous-sol), avec des risques électriques non négligeables.

La résidence sociale envisagée comporterait une quinzaine de logements sociaux F1 de 14 à 23 m<sup>2</sup> et un studio adapté aux personnes à mobilité réduite de 20 m<sup>2</sup>.

### I-2 : LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

**A l'issue de cette enquête, qui a duré 16 jours consécutifs, il apparaît que :**

- le dossier d'enquête était conforme à la réglementation, en particulier aux règles définies dans le Code de l'Expropriation.
- le dossier d'enquête, ainsi que le registre ont été mis à la disposition du public, à la Mairie du 14<sup>ème</sup>, dans de bonnes conditions, permettant ainsi à chacun de consulter le dossier et d'inscrire ses observations s'il le juge nécessaire.
- ce même dossier d'enquête, mis sur le site internet de l'enquête publique, en consultation. et le registre dématérialisé, permettait au public de déposer ses observations pendant toute la durée de l'enquête, aux heures d'ouverture de la Mairie et à toute heure depuis son domicile,
- la publicité par affichage a été faite dans les délais et contrôlée à 2 reprises pendant la durée de l'enquête.

Les anomalies ont été corrigées lors de ces vérifications.

- les publications dans les journaux ont été faites conformément à la réglementation, dans 2 journaux au moins 15 jours avant le début de l'enquête et répétées dans ces mêmes journaux dans les 8 premiers jours de l'enquête, conformément à l'article R112-14 du code de l'expropriation
- une information supplémentaire a été faite sur le site de la Mairie du 14<sup>ème</sup>.
- l'ensemble des règles de publicité a été respecté
- le public qui le souhaitait pouvait rencontrer et dialoguer avec le Commissaire enquêteur au cours de deux permanences physiques et d'une permanence audio qui ont été tenues.
- lors de ces 3 permanences, si l'affluence du public est restée faible (7 personnes), certaines ne déposant aucune observation, aucun incident n'a été signalé
- les termes de l'arrêté Préfectoral de M. le Préfet de la Région d'Ile de France du 16 novembre 2021, organisant cette enquête, ont été en tout point respectés

### I-3 : LES OBSERVATIONS INSCRITES DANS LES REGISTRES DUP

Douze observations ont été inscrites sur les registres. Après traitement des anomalies (doublons, observations verbales non confirmées) j'ai considéré que **six observations** pouvaient être comptabilisées. Elles sont reproduites de façon synthétique au paragraphe IV de la première partie de ce rapport.

Le public qui s'est exprimé dans ces 6 observations est majoritairement favorable à la procédure DUP (4 observations sur 6), les suggestions, critiques et réserves portent essentiellement sur le projet envisagé, y compris pour les 2 avis défavorables?

## II- CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Pour élaborer mes conclusions j'examinerai successivement :

- l'intérêt public du projet
- la nécessité de recourir à l'expropriation pour atteindre les objectifs du projet
- le bilan coût - avantage - inconvénients du projet

### II-1 : L'INTÉRÊT PUBLIC DU PROJET

#### *Le projet présent-il un caractère d'intérêt public ?*

Le projet s'inscrit dans la politique de la ville élaborée depuis plusieurs années et dans le cadre de la réglementation existante. Il doit permettre la mise à disposition de logement sociaux pour aller vers les objectifs qui ont été fixés, même si dans le cas présent, avec 240 m2 de surface habitable supplémentaire, l'accroissement sera modeste.

Au niveau du PLU de Paris approuvé par la délibération du Conseil de Paris des 4,5,6 et 7 juillet 2016, l'annexe V identifie le 35 rue Maurice Ripoche comme un emplacement réservé en vue de la réalisation de logements locatifs sociaux au bénéfice de la Ville de Paris. Aucune modification du PLU n'est donc nécessaire.

Au niveau du PLH, le programme d'action 1-2-4 indique « *poursuivre l'acquisition par la ville de terrains et d'immeubles privés* (page 40). D'autre part, il rappelle l'objectif fixé par la loi du 18 janvier 2013 « *atteindre 25% de logements sociaux parmi les résidences principales en 2025* ». *Il se fixe également comme priorité favoriser le retour au logement d'une partie des locaux d'activité aujourd'hui obsolètes* ».

Le projet transforme un immeuble vacant en résidence sociale avec 16 logements de petites dimensions (14 à 25 m2) qui seront loués. Il réduira la part de logements vacants dans le 14<sup>ème</sup>, qui est de 9,5% (moyenne parisienne 8,3 %)

Il est conforme à la politique développée par la ville.

**Le caractère d'intérêt public du projet me parait incontestable.**

## II-2 : LE RECOURS À LA PROCÉDURE D'EXPROPRIATION

### *L'expropriation est-elle nécessaire pour réaliser le projet de résidence sociale?*

La ville a d'abord proposé aux propriétaires, une négociation à l'amiable, relancée à plusieurs reprises. Cette négociation n'a pas abouti.

Il est donc nécessaire de lancer une procédure appropriation publique : l'expropriation.

L'acquisition à l'amiable reste toujours possible si les expropriés et la ville se mettent d'accord sur un prix d'acquisition. Dans le cas contraire la procédure sera lancée devant le juge de l'expropriation.

La note explicative (**synthèse page 18 de ce rapport**) définit clairement que les autres possibilités n'étaient pas applicables. Elle conclut :

*« En l'état actuel du droit, seule une procédure d'expropriation est donc susceptible de permettre à la Ville de Paris d'acquérir cet immeuble pour réaliser un projet municipal ».*

**En l'absence d'accord amiable, toujours possible, j'estime que il sera nécessaire de procéder à une expropriation pour cause d'utilité publique. Il ne semble pas exister d'alternative.**

## II-3 : LE BILAN COÛTS-AVANTAGE-INCONVÉNIENTS DU PROJET

Il convient de déterminer si les inconvénients de l'opération ne sont pas excessifs par rapport aux avantages. Pour cela, il faut prendre en considération, les atteintes au droit de propriété, le coût financier, les inconvénients d'ordre social et les avantages du projet.

### II-3.1 : les atteintes au droit de propriété

Il est incontestable même s'il apparaît que les propriétaires ne semblent pas porter un intérêt particulier à leur bien (vacances depuis 10 ans, défaut d'entretien, ..... ) et de ce fait, elles ne me paraissent pas disproportionnées.

### II-3.2 : le cout financier

L'estimation sommaires des dépenses est présentée selon 2 postes :

acquisition de la parcelle et de l'immeuble selon une estimation domaniale du 3 juin 2021 de **1 700 000 €**, en valeur libre, sans visite des lieux avec la précision « *cette évaluation réalisée sans visite des lieux ne donne qu'un ordre de grandeur approximatif de la valeur du bien considéré* ». Cet avis du domaine sur la valeur vénale de l'immeuble est donné pour une superficie habitable de 270 m<sup>2</sup>, comportant 14 chambres et un logement de fonction sur la parcelle CO n°67. aucun diagnostic n'a été effectué; il n'est pas tenu compte d'éventuels travaux à effectuer comme par exemple présence éventuelle d'amiante, de termites, des risques relatifs au saturnisme, nécessité d'une isolation intérieure ou extérieure, ....

**L'estimation avant travaux de rénovation, sans prise en compte de l'état intérieur de l'immeuble, donne une valeur de l'ordre de 6296 € du m<sup>2</sup> habitable (immeuble en l'état, 270 m<sup>2</sup> habitable).**

Ce montant est très inférieur au prix moyen constaté dans le 14<sup>ème</sup> arrondissement pour les petites surfaces qui est **de l'ordre de 11560 € le m<sup>2</sup> habitable**, valeur en janvier 2022 (moyenne faite à partir de 3 sites (efficity, meilleurs agents, se loger) mais comme il ne tient pas compte de l'état intérieur de

l'immeuble, il ne peut avoir à mon point de vue, n'a qu'une valeur relative. Il convient donc d'examiner le coût global avec des travaux de rénovation.

le coût des travaux : ils sont évalués selon la note explicative et le plan général des travaux à 770 000 €.

Si l'on prend en considération l'immeuble après travaux, donc **un immeuble rénové selon le descriptif donné**, on obtient, pour une nouvelle surface habitable de 265 m<sup>2</sup> un coût de 2 470 000 €, soit **un coût au m<sup>2</sup> de 9320 €**.

**On constate que le coût global (acquisition + travaux à réaliser) n'est pas excessif et disproportionné par rapport au prix au m<sup>2</sup> des logements ayant des petites surfaces dans la 14<sup>ème</sup> arrondissement (11560 € le m<sup>2</sup> habitable) comme il a été indiqué ci-dessus..**

**En fonction des éléments fournis dans le dossier et en conclusion sur ce point, le coût financier du projet n'est pas excessif et paraît acceptable.**

mais,

compte tenu des conditions de détermination de la valeur vénale (sans visite des lieux), de l'absence de diagnostic de l'immeuble et de la description très sommaire des travaux à réaliser, j'estime que le coût global sera supérieur et se rapprochera du coût constaté dans le 14<sup>ème</sup>.

A ce stade, ces éléments ne remettent pas en cause les objectifs et l'intérêt du projet.

**Cependant, j'estime que le dossier DOIT ÊTRE PRÉCISÉ AU NIVEAU DES TRAVAUX À RÉALISER ET DES COÛTS.**

J'ai donc saisi par mail, l'organisateur de l'enquête et la Mairie de Paris pour demander des précisions et des compléments. Une réponse a été faite par la Ville de Paris; ces 2 documents, partie intégrante du rapport, constituent l'ANNEXE 2 de ce rapport.

La réponse de la Mairie de Paris ne modifie en rien mon appréciation et mes craintes, à savoir que le coût global sera supérieur au coût indiqué et se rapprochera du coût constaté dans le 14<sup>ème</sup>.

Par exemple, il est étonnant que, compte tenu de la politique nationale en la matière d'isolation des logements et d'une installation de chauffage électrique, rien n'est envisagé dans ce domaine.

En conséquence, mon avis sera assorti, à défaut d'une réserve, d'une recommandation sur cet aspect.

Les pièces 5 (plan général des travaux) et 6 (estimation sommaire des dépenses) du dossier devront donc être complétées et actualisées.

### II-3.3 : les avantages/inconvénients du projet

Le projet présente les avantages suivants :

- suppression de surfaces actuellement vacantes juridiquement depuis une dizaine d'année
- remise à niveau et aux normes d'un bâtiment qui se dégrade
- offre nouvelle de logements sociaux
- suppression des squats

- suppression des nuisances au niveau des immeubles voisins du 33 et du 37 plus précisément les nuisances sonores et les nuisances au niveau des bâtiments (dégâts des eaux), qui résultent du défaut d'entretien du bâtiments depuis de nombreuses années (immeuble squatté).

La mise en oeuvre du projet, qui implique une rénovation supprimera ces désagréments,

En ce qui concerne les inconvénients :

- il n'y a pas au sens strict des inconvénients d'ordre social; les squatters sont des occupants sans titre et ne peuvent se prévaloir de droits d'occupation.

- pendant la période des travaux, les résidents des immeubles voisins devront supporter les désagréments occasionnés par la remise en état de l'immeuble du 35, sur une courte période (bruit, poussière, .....). Ces perturbations sont inévitables, la Ville devra faire en sorte qu'elles soient minimisées en intervenant au niveau des entreprises chargées de cette rénovation, en concertation avec les résidents du 33 et du 37.

ANALYSE BILANCIELLE					
Critères	Avantages		Bilan neutre	Inconvénients	
	A	B		C	D
Les atteintes au droit de propriété				D	
Coût du projet			C		
Suppression de surfaces vacantes	A				
Offre nouvelle de logements sociaux	A				
Suppression de squatt		B			
Suppression des nuisances aux immeubles adjacents		B			
Remise à niveau d'un bâtiment qui se dégrade		B			
Désagrément aux immeubles voisins pendant les travaux de rénovation				D	

Légende :

- A = avantage très élevé
- B = avantage élevé ou modéré
- C = équilibre entre avantage et inconvénient
- D = inconvénient élevé ou modéré
- E = inconvénient très élevé

Le bilan de ce tableau est très largement en faveur des avantages.

**Pour conclure sur ce point, j'estime qu'aucun des inconvénients cités ci-dessus est de nature à prévaloir sur les avantages que procurera la réalisation du projet.**

## **II-4 : AVIS RELATIF À LA DÉCLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

A l'issue de cette enquête publique ouverte à la Mairie du 14<sup>ème</sup> pendant 16 jours consécutifs, il apparaît :

### **concernant le déroulement de l'enquête**

- que les publications légales dans les journaux ont été faites conformément à la réglementation
- que le dossier d'enquête, constitué par la ville de Paris pour engager la procédure de DUP ainsi que les registres d'enquête ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête à la Mairie du 14<sup>ème</sup> ainsi que sur un site Internet dédié à l'enquête
- que le commissaire enquêteur a tenu trois permanences dont une en audioconférence pour recevoir, expliquer et écouter le public qui a souhaité participer à l'enquête
- que l'arrêté préfectoral n° 2021-11-16-00001 du 16 novembre 2021 ayant organisé cette enquête a été intégralement respecté
- que 6 observations ont été enregistrées sur les registres (Mairie et Internet).

### **concernant l'objet de l'enquête publique préalable à la DUP**

- qu'il émane que, sur les 6 observations déposées, 4 indiquent un avis favorable tout en exprimant, pour certains, des souhaits d'être associés à la gestion de cette résidence et pour d'autres, des nuisances qui résultent de la situation du 35
- qu'une observation ne s'oppose pas à l'expropriation mais propose des pistes de réflexion
- qu'il en résulte que l'on peut considérer que le nombre de réels opposants au projet est de 2.
- qu'aucun avis n'a été exprimé par les propriétaires de l'immeuble
- que le projet s'insère dans les dispositions des documents d'urbanisme réglementaire de la Ville de Paris actuellement en vigueur (PLU)
- que le projet répond aux actions préconisées dans le programme local de l'habitat en particulier l'action 1.2.2 « poursuivre l'acquisition par la ville des terrains et d'immeubles privés » et accroître l'offre de logements sociaux
- que le bien ne peut rester dans son état actuel (squat + vétusté source de nuisances)
- que le projet présente un caractère d'intérêt public au vu de ces objectifs
- que l'acquisition n'ayant pu se faire à l'amiable, la mise en oeuvre du projet justifie des atteintes à la propriété privée, que le commissaire enquêteur n'estime pas excessives compte tenu des enjeux de ce projet
- que le coût financier de ce projet, compte tenu des objectifs poursuivis et des coûts du marché immobilier, **ne paraît pas excessif mais il devra être consolidé pour éviter toute dérive**

- que les avantages de ce projet l'emporte sur les inconvénients qu'il génère et sont en faveur de la déclaration d'utilité publique

MAIS

il apparaît que si le projet me semble répondre globalement aux critères nécessaires à une déclaration d'utilité publique, la Ville devra compléter et préciser certains points, points qui font l'objet des recommandations qui complètent mon avis.

**Le Commissaire enquêteur conclut en émettant un**

**AVIS FAVORABLE,**

**à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) nécessaire au projet de création d'une  
résidence sociale au 35 rue Maurice Ripoche dans le 14<sup>ème</sup> arrondissement.**

**ASSORTI DE TROIS RECOMMANDATIONS**

**Recommandation n°1. relative aux coûts du projet :** que la Ville de Paris effectue, avant toute prise de décision, dans un délai inférieur à 3 mois à compter de la transmission du dossier au préfet (R112-23 alinéa 2) un diagnostic de l'immeuble permettant :

- de déterminer les travaux indispensables à réaliser,
- d'en déduire un chiffrage plus précis de l'opération permettant de vérifier que ce projet n'atteigne pas un coût excessif par rapport au prix du marché dans le voisinage immédiat de l'immeuble.

*La recommandation correspond à une préconisation vivement souhaitée.*

**Recommandation n°2. relative à la notice explicative** où il apparaît que quelques corrections sont à effectuer:

- surface 88 m<sup>2</sup> au lieu de 87
- compléter le « contexte de l'intervention municipale », compte tenu des observations 3 et 3E dans la mesure où elles sont vérifiables.

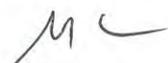
*La recommandation correspond à une préconisation vivement souhaitée.*

**Recommandation n°3 :** le commissaire enquêteur recommande à la Ville d'associer, sous une forme à déterminer, les habitants du 33 et du 35 rue Maurice Ripoche sur l'avancement de ce projet jusqu'à la fin des travaux si le projet est réalisé.

*La recommandation correspond à une préconisation vivement souhaitée.*

Paris, le 21 janvier 2022

Michel Lemasson, commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'M' followed by a flourish.

**Enquêtes publiques conjointes,  
préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire,  
concernant la projet d'une résidence sociale au 35, rue Maurice Ripoche,  
à Paris 14<sup>ème</sup>**

**3<sup>ème</sup> PARTIE : ENQUÊTE PARCELLAIRE -AVIS  
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**Préambule :** la première partie de ce rapport a traité les deux enquêtes conjointes, la première préalable à la Déclaration d'Utilité Publique, la seconde l'enquête parcellaire.

La réglementation impose au commissaire enquêteur de rendre des conclusions motivées et un avis pour la DUP (deuxième partie) et de manière séparée, un avis sur la parcellaire (objet de cette troisième partie).



*ML*

## I- OBJET, DEROULEMENT ET DOSSIER DE L'ENQUÊTE PARCELLAIRE

L'objet de l'enquête, son déroulement et le contenu de l'enquête ont été traités dans la première partie de ce rapport, partie commune aux deux enquêtes.

### Bref rappel :

Elle a pour objet la détermination et la délimitation exacte de la parcelle CO n° 67 et la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres ayants droit à indemnités (de l'immeuble et de la parcelle).

Le dossier était identique à celui de l'enquête préalable à la DUP tout en étant conforme à l'article R131-3 mais un **registre spécifique était dédié à l'enquête parcellaire.**

## II- OBSERVATIONS DÉPOSÉES SUR LE REGISTRE

Pendant toute la durée de l'enquête, du 6 au 21 décembre 2021, aucune observation n'a été déposée sur le registre spécifique réservé à l'enquête parcellaire, mis à la disposition du public.

Aucune observation faite sur l'enquête préalable à la DUP ne peut être rattachée à l'enquête parcellaire.

Pendant les permanences à la mairie du 14<sup>ème</sup>, il n'y a eu aucune visite (ou appel téléphonique pour la permanence téléphonique du mardi 14 décembre) des 3 propriétaires du lot cadastré section CO n°67, concernés directement par l'expropriation.

Aucune observation n'a été écrite sur le registre dématérialisé qui pourrait concerner l'enquête parcellaire.

Le registre de l'enquête parcellaire a été clôturé par M. Stéphane BURGÉ, Directeur général adjoint des services, **conformément à l'article R131-9 du code de l'expropriation.**

### **Le commissaire enquêteur**

- constate qu'aucune observation ni écrite sur les registres ni orale ne concerne l'état parcellaire,
- estime que le dossier d'enquête parcellaire était conforme à la réglementation en vigueur.

## III- L'EMPRISE DU PROJET DE RÉSIDENCE SOCIALE

Le projet de résidence sociale concerne la totalité de l'ancien hôtel du 35 rue Maurice Ripoche, lui-même occupant la totalité de la parcelle CO n°67 (cohérence parfaite)

**Le commissaire enquêteur constate que le projet de cessibilité du bien est conforme à l'objet de la DUP.**

#### IV- LA PROCÉDURE DE NOTIFICATIONS INDIVIDUELLES

Les notifications ont été faites par l'expropriant (Mairie de Paris), par lettre recommandée avec accusé de réception, en date du 16 novembre 2021 conformément aux articles R131-3 et R131-6 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, **au dernier domicile connu des 3 propriétaires selon les renseignements fournis par l'état cadastral section CO n° 67.**

Ce courrier, signé de l'Adjointe au Chef du Bureau des Acquisitions de la de Paris (Mme Beata Barbet), comportait une page. Il informait les 3 propriétaires de la décision du Conseil de Paris, en date des 6,7, 8 et 9 juillet 2021, que Madame la Maire de Paris était autorisée à mettre « *en oeuvre la procédure préalable à la déclaration d'utilité pour réaliser une résidence sociale sur la parcelle située 35 rue Maurice Ripoche, à Paris 14<sup>ème</sup> arrondissement* ».

Ce courrier fournissait ensuite les modalités pratiques concernant le déroulement des 2 enquêtes (dates des enquêtes, permanences, accès au dossier, .....).

Les notifications d'enquêtes m'ont été communiquées le 2/12/2021 et les retours le 9/12/21.

J'ai constaté que :

1- M. David Nouriely (propriétaire de la moitié du bien) a accusé la réception de la notification le 19/11/2021

2- Mme Dina Ankonina et M. Max Ankonina Makhoulf (propriétaires du bien pour un quart en indivision) ne l'ont pas fait (retour de l'envoi).

En ce qui concerne ces derniers, j'ai constaté des incohérences et des contradictions pour ce qui est des informations de retour, fournies par La Poste (non localisable par opposition à pli avisé et non réclamé).

J'ai signalé à la Préfecture qu'il était nécessaire de compléter ces notifications par des initiatives complémentaires pour être en conformité avec les articles R131-3 et R131-6 du Code de l'Expropriation..

Les deux notifications non récupérées à la Poste par leurs destinataires ont été complétées par une remise par huissier le 16/12/21, Maître Christophe Laude.

Cette démarche n'a pas abouti.

Les informations données par le gardien à l'huissier sont :

« *parti sans laissé d'adresse* » pour M. Ankonina Makhoulf

« *ne pas connaître l'intéressé* », pour Mme Ankonina Makhoulf)

Le procès-verbal de l'huissier précisait ensuite qu'aucun de ces deux noms ne figurent sur l'interphone et les lieux de travail des destinataires de l'acte ne sont pas connus. Il indiquait que des recherches sur Internet (pages blanches et pages jaunes) n'ont pas permis de trouver un abonnement à ces noms sur Paris.

Suite à ces procès verbaux de recherches infructueuses dressées par voie d'huissier, l'affichage des deux notifications en cas de domicile inconnu a été effectué à la Mairie centrale ainsi qu'à la Mairie du 14<sup>ème</sup>, conformément à l'article R131-6 du code de l'expropriation le 17 décembre 2021.

Les notifications, les significations d'huissier, l'attestation d'affichage en Mairie sont en « **pièces jointes n° 4** ».

Le commissaire enquêteur constate que :

- les propriétaires concernés par l'emprise du projet ont bien fait l'objet d'une notification par La Poste par lettre recommandée avec accusé de réception (date d'envoi 16 novembre 2021),
- M. David Nouriely (propriétaire de la moitié du bien) a accusé la réception de la notification le 19 novembre 2021,
- compte tenu des retours incohérents de La Poste pour 2 propriétaires, Mme Dina Ankonina et M. Max Ankonina Makhlof (propriétaires du bien pour un quart en indivision) une deuxième notification a été faite par voie d'huissier à ces derniers, le 16 décembre 2021,
- cette démarche n'a pas abouti. L'huissier a dressé un procès verbal de recherches infructueuses le 16 décembre 2021,
- suite à ce PV, l'affichage en Mairie (Mairie du 14<sup>ème</sup> et Mairie Centrale) a été effectué le 17 décembre 2021, pour Mme Dina Ankonina et M. Max Ankonina Makhlof, conformément à l'article R131-6 du code de l'expropriation

#### V- L'AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR L'ENQUÊTE PARCELLAIRE

Vu l'arrêté du Préfet d'Ile de France, Préfet de Paris, n° 2021-11-16-00001 du 16 novembre 2021 portant ouverture de l'enquête parcellaire en vue de la réalisation d'une résidence sociale dans l'immeuble situé au 35 rue Maurice Ripoche édifié sur la parcelle CO n°67

et, compte tenu des éléments indiqués précédemment,

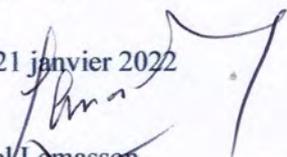
**Le Commissaire enquêteur conclut en émettant un**

**AVIS FAVORABLE à l'enquête parcellaire sous la RÉSERVE SUIVANTE :**

**Réserve : poursuivre la recherche des propriétaires (Mme Dina Ankonina et M. Max Ankonina Makhlof) qui n'ont pas bénéficié des 15 jours minimum pour fournir leurs éventuelles observations sur le dossier d'enquête parcellaire, les notifications individuelles n'ayant pas abouti et l'affichage en mairie ayant été tardif.**

*L'avis est réputé défavorable tant que la réserve n'a pas été levée.*

\*  
\* \*  
Paris, le 21 janvier 2022

  
Michel Lemasson  
Le commissaire enquêteur

*ML*

## LISTE DES ANNEXES AU RAPPORT

**Nota** : les annexes au rapport font partie intégrante du rapport.

### **Annexe 1** : décision du Tribunal Administratif de Paris

Décision N° E2100004/75 de M. le Président du Tribunal Administratif de Paris, en date du 26 octobre 2021, désignant M. Michel LEMASSON en qualité de commissaire enquêteur

### **Annexe 2** : échange mails avec la Mairie de Paris sur le diagnostic de l'immeuble du 35 rue Maurice Ripoche

\*\*\*\*\*

Annexe: 1

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE PARIS

26 octobre 2021

N° E21000004 /75

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

**Décision désignation commissaire**

Par un courrier enregistré le 13 octobre 2021, M. le Préfet de la région d'Île-de-France, préfet de Paris, demande au tribunal de désigner une commission d'enquête en vue de procéder à la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder aux enquêtes publiques conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique et parcellaire concernant le projet de réalisation d'une résidence sociale au 35, rue Maurice Ripoche à Paris 14<sup>ème</sup>.

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code de l'expropriation, et notamment son article L. 11-1 ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2021 ;

**DECIDE :**

Article 1er : M. Michel Lemasson est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

Article 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

Article 3 : La présente décision sera notifiée à M. le Préfet de la région d'Île-de-France, Préfet de Paris, à la ville de Paris et à M. Michel Lemasson.

Fait à Paris, le 26 octobre 2021

Le Président,



Jean-Christophe DUCHON-DORIS

Annexe 2

De: **Moore, Cedric** cedric.moore@paris.fr  
Objet: RE: Diagnostic de l'immeuble 31 rue Maurice Ripoche  
Date: 18 janvier 2022 à 17:46  
À: Michel Lemasson michel1.lemasson@orange.fr, LOT Didier - DRIEAT IF/UD75/SUPET/PUUP  
didier.lot@developpement-durable.gouv.fr, Barbet, Beata beata.barbet@paris.fr  
Cc: CARRIER-SCHRUMPF Nathalie (Cheffe du service utilité publique et équilibres territoriaux) - DRIEAT IF/UD75/SUPET  
n.carrier-schrumpf@developpement-durable.gouv.fr, Raux, Corentin corentin.raux@paris.fr, Lukomski-Ecole, Anne  
anne.lukomski-ecole@paris.fr, Fenez Julie julie.fenez@paris.fr, Bertrand, Baptiste baptiste.bertrand@paris.fr

Diagnostic de l'Immeuble

Bonjour,

Comme vu avec M. Raux les expropriations conduites à Paris en vue de la mise en œuvre d'un projet d'intérêt général concernant des logements sociaux se déroulent très largement sur la base d'une étude de faisabilité. Les estimations, effectuées par des personnes architectes-voies de la Direction du Logement et de l'Habitat, constituent le support technique et financier du dossier réglementaire requis pour l'engagement de la procédure d'expropriation. Elles sont ensuite affinées par les bailleurs sociaux en cours de projet, parallèlement à l'engagement d'échanges formels et/ou juridiques avec les expropriés ainsi qu'au déroulement de la procédure d'expropriation. Plus en aval, le lancement de la partie travaux (avant-projet sommaire / avant projet définitif / désignation du maître d'œuvre / dépôt du permis de construire) vient préciser le chiffrage et affiner les orientations techniques, tout en évitant des surcoûts pour la collectivité en amont de l'opération. Il n'existe donc pas de diagnostic pour ce dossier à ce stade de la procédure.

Nous nous permettons de mettre en copie la Direction du Logement et de l'Habitat pour apporter toute précision utile sur le volet travaux. Sous son contrôle, un avis des Architectes des Bâtiments de France devrait sans doute être obtenu au sujet d'une isolation thermique par l'extérieur. A ce stade du dossier, il est là aussi difficile de l'anticiper compte tenu de la configuration de l'immeuble (modénatures, baies, période approximative d'édification),

Concernant la réalisation de diagnostics techniques dans le cadre d'un accès spécifique à l'immeuble le 1<sup>er</sup> décembre (situation de squat / procédure d'expropriation déjà engagée), il est possible de s'interroger sur la validité que présenterait un diagnostic réalisé dans ces conditions, notamment en cas d'un contentieux éventuel (assez fréquents en expropriation), qui surviendrait avec les expropriés en cours de procédure d'expropriation.

S'agissant de la question concernant la fiscalité, selon la charte du Service local du Domaine les évaluations du Domaine sont exprimées hors taxes et hors droits, tout comme l'indemnité d'expropriation fixée par le juge.

Au sujet des droits susceptibles de constituer des coûts annexes à l'opération, il y aurait ainsi lieu de distinguer deux cas, le second étant à la libre appréciation des expropriés et paraissant donc exclue de l'analyse bilancielle de l'expropriation :

- le coût des droits et taxes pour l'expropriant (huissiers, notaires, avocats). Ce montant dépend du déroulement et de la durée de l'expropriation, ce qui en rend l'estimation difficile. Toutefois, au vu d'autres opérations, cela semble rester un montant relativement limité rapporté à l'indemnité d'expropriation (moins de 1% pour d'autres dossiers).
- la fiscalité de l'indemnité d'expropriation : l'article 150 U du code général des impôts prévoit son assujettissement à l'impôt sur le revenu sauf cas où il est " [...] procédé au emploi de l'intégralité de l'indemnité d'expropriation ou du prix de cession par l'acquisition, la construction, la reconstruction ou l'agrandissement d'un ou de plusieurs immeubles dans un délai de douze mois à compter de la date de perception de l'indemnité d'expropriation ou du prix de cession ; [...] " (150 U II 4° du CGI).

Bien cordialement,

**Cédric MOORE**  
Chargé de missions - Ville de Paris  
Direction de l'urbanisme - Bureau des Acquisitions  
121 av. de France - 75013 Paris

1/2

---

**De :** Michel Lemasson <michel1.lemasson@orange.fr>  
**Envoyé :** jeudi 13 janvier 2022 15:42  
**À :** LOT Didier - DRIEAT IF/UD75/SUPET/PUUP; Moore, Cedric; Barbet, Beata  
**Cc :** "CARRIER-SCHRUMPF Nathalie (Cheffe du service utilité publique et équilibres territoriaux) - DRIEAT IF/UD75/SUPET"  
**Objet :** Diagnostic de l'immeuble 31 rue Maurice Ripoche

\* CE MESSAGE A ETE ENVIÉ PAR UN PARROTEUR EXTERNE \*  
PRENEZ GARDE AUX LIENS ET AUX PIÈCES JOINTES. **NE FOURNISSEZ JAMAIS VOTRE MOT DE PASSE DE CONNEXION VILLE DE PARIS.**

---

Bonjour

Je sais que l'accès n'était pas forcément facile (possible car nous sommes entrés le 1er décembre) mais un diagnostic de l'immeuble pour ses parties internes et externes a-t-il été réalisé ?

Il me semble qu'il était indispensable pour déterminer le coût des travaux de manière un peu plus précise et d'établir un bilan financier correct du projet .

**Si OUI, merci de me le communiquer dans les meilleurs délais (je dois rendre mon rapport au plus tard le 21 janvier) . Si NON, merci de me le préciser**

Je ne trouve aucune trace de ce diagnostic, aussi bien dans la note explicative que dans le plan général des travaux, très succinct et qui reste très évasif ("*les travaux à réaliser pourraient être les suivants*") et qui conduit à une estimation qui semblerait faible comme je l'ai signalé lors de notre réunion du 1er décembre.

Par exemple, il n'est cité nulle part des travaux d'isolation (thermique et acoustique) alors qu'il est précisé que le système de chauffage est individuel et électrique donc avec des factures futures qui iront probablement à la hausse, ce qui n'est pas forcément une situation enviable pour les locataires d'une résidence sociale.

2/2

Le cout de la dépossession foncière (1 700 000 €, auquel il faut probablement rajouter les droits et la taxes, ce n'est pas précisé dans la fiche des domaines ?) et le coût des travaux 770 000 € TTC sont deux éléments (parmi d'autres) que je dois prendre en compte dans l'analyse balancelle du projet.