

ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE À DÉCLARATION
D'UTILITÉ PUBLIQUE CONCERNANT LE PROJET DE
RÉSORPTION DE L'HABITAT INDIGNE ET DE CRÉATION
DE LOGEMENTS SOCIAUX PORTANT SUR LA
COPROPRIÉTÉ SIS 20-22 RUE NATIONALE À PARIS 13^{ème}
AU PROFIT DE LA SOCIÉTÉ DE REQUALIFICATION DES
QUARTIERS ANCIENS (SOREQA)

Enquête publique du 10 juin au 28 juin 2024
Arrêté préfectoral n°75-2024-04-25-00010

RAPPORT D'ENQUÊTE
Commissaire enquêtrice Marion GLASER



SOMMAIRE

RAPPORT D'ENQUÊTE

PRÉAMBULE	3
1. GÉNÉRALITÉS CONCERNANT LE PROJET.....	3
1.1 LE CONTEXTE.....	3
1.2 L'OPÉRATION.....	4
1.2.1 Description du site.....	4
1.2.2 Situation de la copropriété.....	6
1.2.3 Stratégie d'intervention.....	6
1.2.4 Procédure pour la mise en œuvre du projet.....	6
1.2.5 Le projet d'aménagement.....	7
1.2.6 Estimation des dépenses.....	9
2. LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	10
2.1 CADRE JURIDIQUE.....	10
2.2 PUBLICITÉ DE L' ENQUÊTE.....	10
2.2.1 Parutions dans deux journaux régionaux ou locaux.....	10
2.2.2 Affichages légaux et contrôles des mesures de publicité.....	10
2.3 OPERATIONS PREALABLES AUX ENQUÊTES.....	11
2.3.1 Composition du dossier et autres documents d'information fournis par la Soreqa au commissaire enquêteur.....	11
2.3.2 Réunion de concertation.....	12
2.3.3 Visite sur site.....	13
2.3.4 Réunion avec le Service Technique de l'Habitat de la ville de Paris.....	14
2.3.5 Réunion avec la Soreqa et Elogie-SIEMP.....	15
2.3.6 Rencontre avec le cabinet Charpentier.....	16
2.4 PARTICIPATION DU PUBLIC.....	16
2.4.1 Les permanences.....	16
2.4.2 Participation via le registre numérique.....	18
2.5 FIN DE L'ENQUÊTE.....	21
2.5.1 Remise du procès-verbal de synthèse.....	21
2.5.2 Questions au maître d'ouvrage (Soreqa) et ses réponses.....	21

AVIS ET CONCLUSIONS.....26

1. CONCLUSIONS MOTIVÉES DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE.....	27
1.1 Objet de l'enquête	27
1.2 Le déroulé de l'enquête.....	27
1.3 Le dossier de l'enquête.....	28
2. AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE.....	28
2.1 Sur l'intérêt public du projet.....	28
2.2 Sur le recours à l'expropriation : le périmètre de la DUP est-il pertinent?.....	29
2.3 Bilan coût –avantages.....	29
3. CONCLUSIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE	29

ANNEXES.....32

PRÉAMBULE

Le présent rapport relate le travail de la commissaire enquêtrice chargée de conduire l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique concernant le projet de résorption de l'habitat indigne et de création de logements sociaux au 20-22 rue Nationale et 20-22 bis passage National à Paris 13^e arrondissement au profit de la Soreqa

Le Code de l'expropriation dans son article L.1 prévoit que : « 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 ».

La mise en œuvre du projet de résorption de l'habitat indigne et de création de logements sociaux au 20-22 rue Nationale et 20-22 bis passage National à Paris 13^e nécessite des expropriations immobilières et l'extinction de droits réels. Pour pouvoir procéder à une expropriation, deux enquêtes sont nécessaires : La première (enquête préalable à la DUP) a pour objet de définir si l'opération doit être déclarée d'utilité publique, l'intérêt général l'emportant sur les intérêts particuliers, la seconde (enquête parcellaire) consiste à déterminer avec précision « les parcelles à exproprier » autrement dit l'emprise foncière du projet et à rechercher des propriétaires, des titulaires de droits réels autres ayants droits. La Soreqa a fait le choix de dissocier les 2 enquêtes.

La commissaire enquêtrice a été désignée par Monsieur Le vice-président du Tribunal Administratif de Paris, par décision N° E24 000003/75 du 12 avril 2024.

Elle a été choisie sur une liste d'aptitude départementale aux fonctions de CE révisée annuellement.

1. GÉNÉRALITÉS CONCERNANT LE PROJET

1.1 LE CONTEXTE

Depuis 2003, la Ville de Paris mène une politique de résorption de l'habitat indigne. Dans ce cadre, elle a conclu en 2002 une convention publique d'aménagement relative à la mission de lutte contre l'insalubrité à Paris. En 2010, la convention publique d'aménagement signée avec la SIEMP s'est achevée. La Ville de Paris a alors créé une nouvelle opération d'aménagement consacrée au traitement de l'insalubrité et de l'habitat indigne et d'en confier sa réalisation à la Soreqa (Société de requalification des quartiers anciens) via le traité de Concession d'Aménagement Paris Lutte contre l'Habitat Indigne. La Soreqa a un statut de Société Publique

d'Aménagement dont l'actionnaire majoritaire est la Ville de Paris. Les missions de la Soreqa consistent principalement à :

- Elaborer les projets d'aménagement urbain dans le respect des règles et documents d'urbanisme en vigueur
- Acquérir la maîtrise foncière des biens en cause de préférence à l'amiable mais au besoin par l'exercice de prérogatives de puissances publiques (préemption, expropriation)
- Reloger l'ensemble des occupants en titre conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme
- Gérer le patrimoine en veillant à assurer la sécurité permanente des occupants et des tiers
- Revendre à un maître d'ouvrage le terrain à bâtir ou l'immeuble à réhabiliter en contrôlant tout au long du processus et jusqu'à la livraison du bâtiment la conformité des travaux réalisés avec le projet déclaré d'utilité publique

La copropriété du 20-22 rue Nationale à Paris 13ème est l'objet des deux volets de lutte contre l'habitat dégradé : une partie de la copropriété est visée par une stratégie d'expropriation publique, l'autre peut bénéficier d'aides visant à sa réhabilitation.

1.2 L'OPÉRATION

1.2.1 Description du site

La parcelle concernée par l'opération (CN 27) est située à l'angle du passage National et de la rue Nationale. Sa surface est de 728 m².



La parcelle n'est occupée que par une seule copropriété de 25 lots: 24 logements et 1 local commercial.

L'ensemble immobilier, situé 20-22 rue Nationale, 20-22 bis passage National, a été construit vers 1900. Il est composé d'une succession de petits bâtiments en RDC ou en R+1, dont une maison, élevés en partie sur caves et d'un bâtiment situé à l'angle de la rue Nationale et du passage National, à usage mixte en R + 4. Ce bâtiment comporte un restaurant au rez-de-chaussée, 4 appartements au 1er étage et 2 appartements par étage pour les niveaux 2, 3 et 4. Il comporte également des caves en sous-sol. Certains lots du 22 rue Nationale sont accessibles directement depuis le passage National, d'autres sont accessibles uniquement à partir de la rue

Nationale puis par des cours et courettes. Ces cours sont accessibles à l'ensemble des copropriétaires.

La dernière cour a été privatisée par les propriétaires des lots 16 et 20, également propriétaires du bâtiment situé 18 passage National non concerné par l'opération.



Six arrêtés d'insalubrité réparable ont été pris en 2016 concernant : Les parties communes, les lots 13 à 25, le lot 13, le lot 14, le lot 19 et le lot 24.

La Soreqa fait le constat suivant pour les parties communes :

- Mauvais état des enduits de façade avec risque de chute
- Défaut d'étanchéité en façade de menuiseries
- Mauvais état des couvertures entraînant des infiltrations pour les logement du 1er étage
- Problèmes de structure en façade et charpentes, risques de chute
- Dangerosité du réseau électrique
- Pas de dissociation des évacuations eaux pluviales et eaux usées
- Déformation de la grande cour et probabilité de problèmes de stabilité en sous-oeuvre
- Ventilation non conforme

Les appartements présentent de manière générale des problèmes d'humidité mais la Soreqa indique que certains logements ont été réhabilités.

1.2.2 Situation de la copropriété

(Eléments de la notice de la Soreqa)

La copropriété est restée sans syndic principal de 2016 à 2022. Un syndic secondaire a géré l'immeuble du 20 rue Nationale et voté des travaux. La Soreqa considère que la situation financière pour cette partie de la copropriété est saine. Un syndic bénévole a temporairement géré le 22 rue Nationale de 2014 à 2016. Aucun document comptable n'a été établi entre 2016 et 2022 et le Soreqa considère que cette partie de la copropriété présente des dysfonctionnements importants et n'est pas en capacité de financer les travaux de remise en état.

Une fois copropriétaire d'un appartement, la Soreqa a fait nommer un administrateur judiciaire en 2021. Le cabinet Charpentier a été nommé syndic principal le 16 juin 2022.

1.2.3 Stratégie d'intervention

Bien que l'ensemble immobilier soit frappé d'un arrêté d'insalubrité remédiable portant sur les parties communes, la Soreqa a écarté une appropriation publique de l'intégralité des lots de la copropriété (1 à 25) et a opté pour une stratégie différenciée pour les 2 parties de la copropriété :

- Compte tenu de l'état du bâti et de la gestion de la copropriété par le syndicat secondaire, l'immeuble du 20 rue Nationale pourrait intégrer le dispositif incitatif d'aide aux propriétaires OHAD de même que le pavillon situé au 22 rue Nationale. La Soreqa a donc exclu les lots 4 à 12 du projet.
- Les autres bâtiments constituant les lots 13 à 25 feraient l'objet d'une appropriation publique ainsi que les caves 1 et 2 rattachées aux lots 2 et 17.
- Les lots 1, 2 et 3 se trouvant à cheval entre les bâtiments du 20 et du 22 rue Nationale, il a été décidé de les inclure en totalité dans le périmètre de la DUP. Pour le lot 1, l'acquisition pourrait se limiter à la partie cuisine, mais, conformément à l'article L242-1 du code de l'expropriation, la totalité du lot est inclus dans le périmètre.
- La cave rattachée au lot 4 est incluse dans la DUP.

Le périmètre d'appropriation publique vise donc les lots 1 à 3 et 13 à 25 ainsi que la cave rattachée au lot 4 du 22-22 bis passage National.

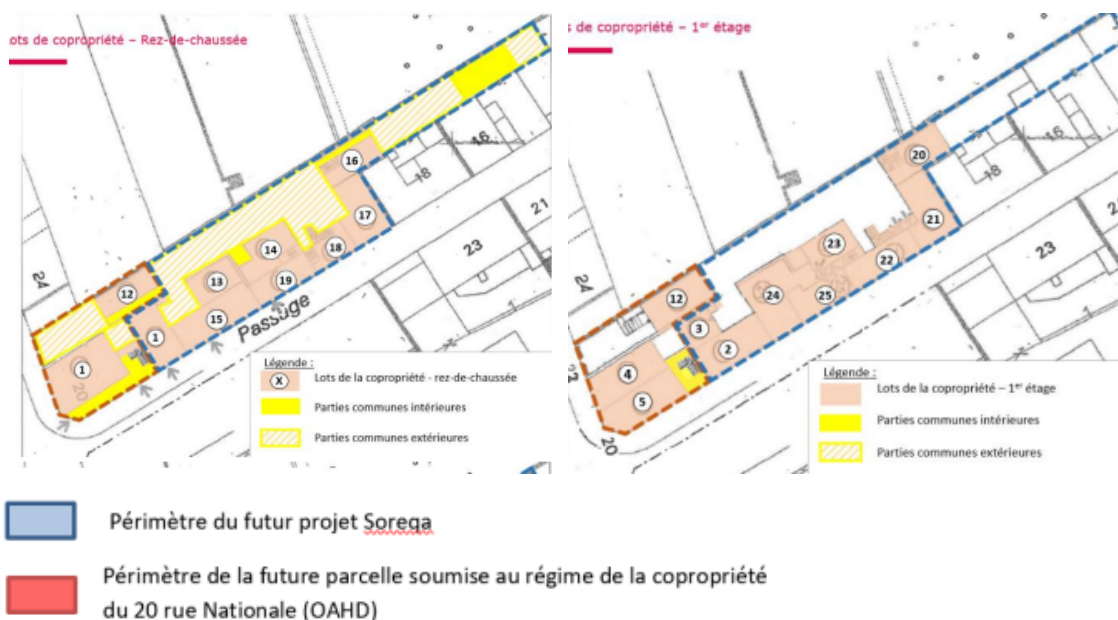
A ce jour, la Soreqa est devenue propriétaire de 11 lots (13, 14, 15, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25). Il reste donc 5 lots (1, 2, 3, 16, 20) qui, à défaut d'accord amiable, feront l'objet d'une procédure d'expropriation.

1.2.4 Procédure pour la mise en oeuvre du projet

Dans le cadre de la procédure d'expropriation, la Soreqa prévoit une scission de la copropriété, une enquête parcellaire suivra et l'ordonnance d'expropriation emportera la scission.

La première parcelle regrouperait les lots 13 à 25 dont les caves 1 et 2 rattachées aux lots 2 et 17, les lots 1 à 3 et la cave n°3 attachée au lot 4.

La deuxième parcelle regrouperait les copropriétaires des actuels lots 4 à 12 et les reliquats des lots 1, 2 et 3 après scission et division des lots.



L'assemblée des copropriétaires du 17 janvier 2023 a voté un projet de scission avec modification du règlement de copropriété différent du projet de la Soreqa. Il n'a pas encore été enregistré au registre du Service de la Publicité Foncière. La Soreqa s'est prononcé contre ce projet qu'elle juge incompatible avec son projet.

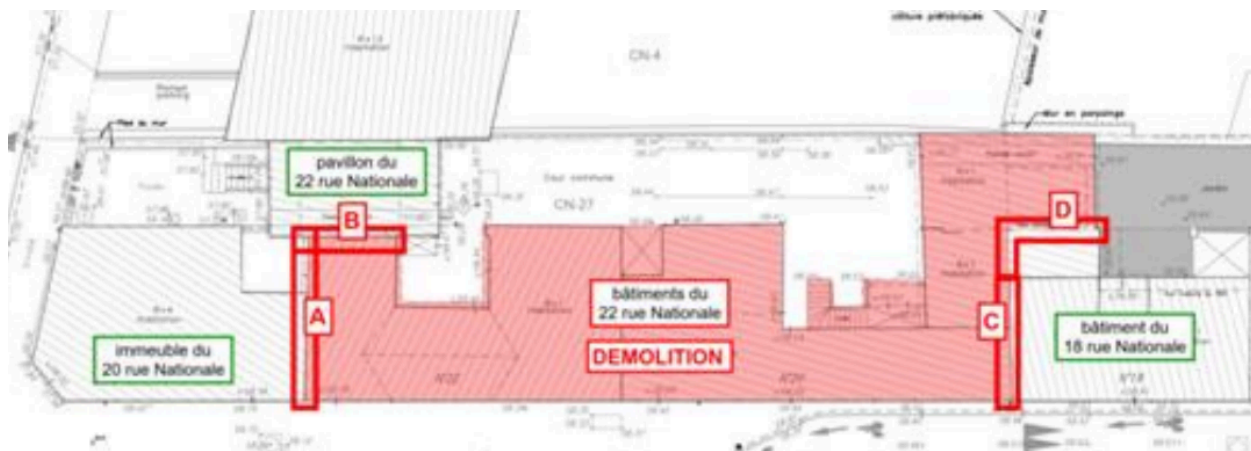
La différence entre les 2 projets se situe sur les lots 1, 2 et 3 qui reste inclus dans la même copropriété que l'immeuble du 20 rue Nationale dans le projet voté en assemblée générale des copropriétaires.

Conformément aux textes en vigueur, tous les occupants en titre doivent se voir proposer des offres de relogement correspondant à leur situation familiale et à leurs ressources. A ce jour, 5 foyers ont déjà été relogés, 4 foyers sont en attente de proposition dans le parc social, 1 doit être relogé hors parc social. Dans un des lots, il est demandé 2 relogements pour une décohabitation des occupants. La Soreqa n'a pas connaissance d'occupants sans titre.

Conformément à l'article 2-5-1 du traité de concession, les biens immobiliers bâtis ou non bâtis acquis par la Soreqa, font, après mise en état, l'objet d'une cession au profit d'un bailleur social désigné en accord avec la Ville de Paris : Elogie-SIEMP.

1.2.5 Le projet d'aménagement

Le projet consiste en une opération démolition-reconstruction permettant la création de 11 logements sociaux pour une surface de plancher de 821 m² environ.



La démolition se fera après un certain nombre d'études et de diagnostics. Un bureau d'étude, la société MB, a été mandaté pour étudier la faisabilité, mais dans l'impossibilité d'accéder à certains locaux, leur analyse est incomplète.

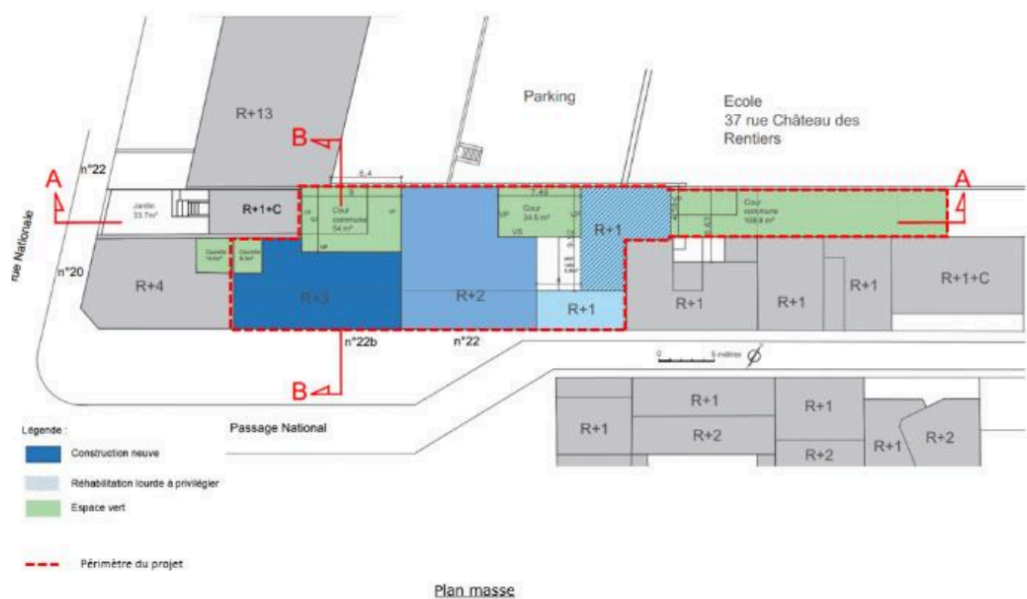
La zone A ne devrait pas poser de problème.

La zone B correspond à l'obstruction d'une fenêtre du pavillon qui devra être reconstituée sur la toiture par le constructeur suivant le protocole signé entre la Soreqa et les époux Vo .

Les zone C et D : le bureau d'étude n'a pu déterminer les principes constructifs et donc la faisabilité de la démolition. Une réhabilitation lourde sera privilégiée au niveau des bâtiments ayant une toiture communiquant avec celle du 18 passage National. Si la réhabilitation était impossible, l'option de démolition serait à nouveau étudiée.

L'immeuble créé serait édifié à R+3, R+2 et R+1 en alignement sur le passage National afin de respecter l'architecture du passage. La partie R+3 serait accolée à l'immeuble en R+4 du 20 rue Nationale. La partie R+1 jouxterait le pavillon R+1 du 18 passage National. Il est préconisé un toit à pente et en tuile à terre cuite pour une meilleure insertion dans le paysage. Les futurs logements devront répondre aux objectifs du Plan Climat de la Ville de Paris.

La typologie des logements prévue est la suivante : 2 T1, 2 T2, 4 T3 et 3 T4 dont 3 logements PMR (en rez-de-chaussée).



1.2.6 Estimation des dépenses

DEPENSES	MONTANT HT
Acquisitions réalisées	1 855 000 €
Acquisitions à réaliser (aléas judiciaires, frais juridiques et emploi inclus)	1 497 500 €
Frais de notaires et juridiques	131 000 €
Total des dépenses Foncières	3 483 500 €
Démolitions et Frais d'études	613 000 €
Provisions pour injonctions	257 000€
Total des dépenses aménagements	870 000 €
Dépenses relogements	119 000€
Gestion et travaux d'urgence	249 000€
TOTAL DES DEPENSES	4 721 500€

DEPENSES MAITRE D'OUVRAGE	MONTANT HT
Coûts de construction	3 284 000€
Honoraires MOE (à 20%)	656 800€

2. LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1 CADRE JURIDIQUE

Par une lettre du 5 avril 2024, M. le Préfet de la Région Ile de France, Préfet de Paris, a demandé au Président du Tribunal administratif de Paris la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique concernant le projet de résorption de l'habitat indigne et de création de logements sociaux au 20-22 rue Nationale et 20-22 bis passage National à Paris 13^e arrondissement au profit de la Soreqa.

La décision n° E24 000003/75 du Tribunal Administratif de Paris en date du 12 avril 2024 a désigné Marion Glaser en qualité de commissaire enquêtrice, Alain Rotbardt en qualité de commissaire enquêteur suppléant et Michel Sans en qualité d'observateur.

L'arrêté préfectoral n°75-2024-04-25-00010 du 25 avril 2024 portant ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique concernant le projet de résorption de l'habitat indigne et de création de logements sociaux au 20-22 rue Nationale et 20-22 bis passage National à Paris 13^e arrondissement au profit de la Soreqa a été publié le 3 mai 2024 au recueil des actes administratifs.

Un rectificatif modifiant le date de la première permanence du samedi 14 juin au samedi 15 juin 2024 a été fait le 30 mai 2024.

2.2 PUBLICITÉ DE L' ENQUÊTE

2.2.1 Parutions dans deux journaux régionaux ou locaux

Conformément à l'article R 112-14, la publicité de l'enquête par voie de presse a été menée comme suit :

1ère publication, au moins huit jours avant le début de l'enquête :

- Le Parisien le vendredi 29 mai 2024
- Les Echos le 29 mai 2024

Publication d'un rectificatif concernant une date erronée pour la première permanence

- Le Parisien le vendredi 3 juin 2024
- Les Echos le 3 juin 2024

2eme publication dans les huit premiers jours de l'enquête :

- Le Parisien le vendredi 11 juin 2024
- Les Echos le 11 juin 2024

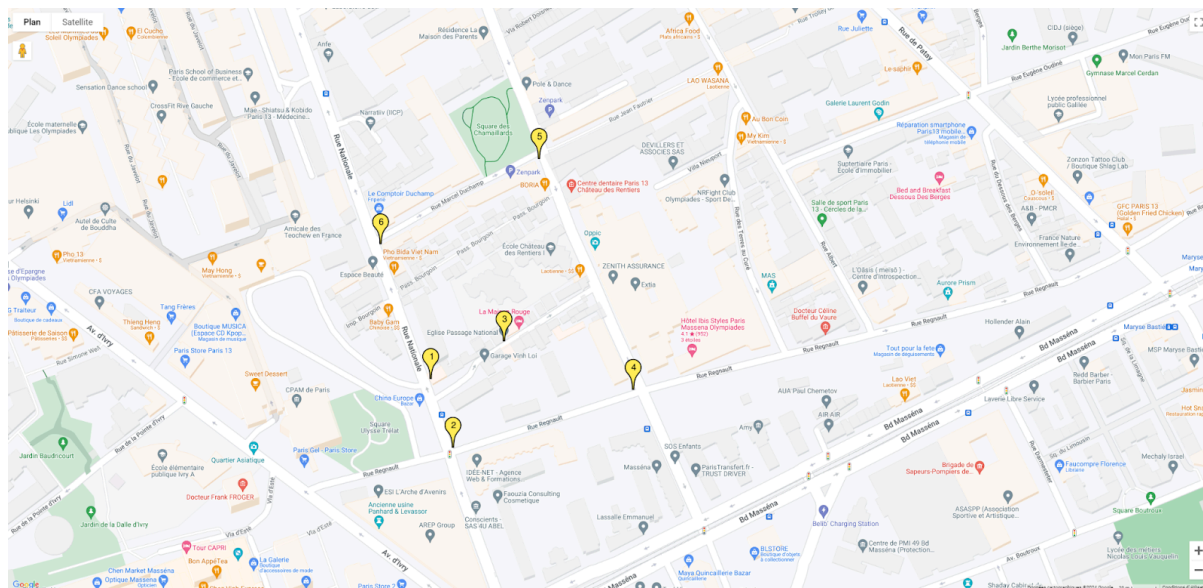
Des copies des insertions dans la presse sont jointes au dossier (annexe 5).

2.2.2 Affichages légaux et contrôles des mesures de publicité

Un avis au public (affiche jaune) portant les indications contenues dans l'arrêté préfectoral à la connaissance du public a été apposée préalablement au début des enquêtes et pendant toute la durée de celle-ci à la mairie du 13ème arrondissement (annexe 4).

Lors des permanences à la mairie, j'ai pu constater à trois reprises avant et pendant le déroulement de l'enquête que l'affichage de l'avis était bien présent.

Ce même avis a été également affiché dans les mêmes conditions par PUBLILEGAL le 28 mai sur 6 lieux situés à proximité du passage National et visible de la voie publique, conformément au plan ci-joint :



PUBLILEGAL a également effectué un contrôle de présence des affiches sur site le 10 juin, date de clôture de l'enquête.

Enfin un contrôle final et le retrait ont eu lieu le 3 juillet.

Il n'y a eu aucun incident constaté.

2.3 OPERATIONS PREALABLES AUX ENQUÊTES

J'ai reçu par mail une première version des dossiers des enquêtes le 12 avril 2024 et j'ai effectué seule une première visite passage National sans pouvoir pénétrer dans la copropriété.

2.3.1 Composition du dossier et autres documents d'information fournis par la Soreqa au commissaire enquêteur

Le dossier consultable par le public comprend les pièces énumérées à l'article R.112-4 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique:

- La notice explicative
- Le plan de situation
- Le plan général des travaux
- Les caractéristiques principales des ouvrages

- Le plan périmétral
- L'estimation des dépenses

La Soreqa a également fourni au commissaire enquêteur des documents supplémentaires pour la bonne compréhension du projet:

- Traité de concession d'aménagement de 2010 entre la ville de Paris et la Soreqa
- Avenant n°17 au traité de concession en date 21 décembre 2023
- Procès-verbal du CA de la Soreqa du 27 juin 2022 autorisant la procédure d'expropriation au 20-22 rue Nationale
- Projet de délibération du CA de la Soreqa du 27 juin 2022 autorisant la procédure d'expropriation
- Estimation globale et sommaire des dépenses et recettes incluant les frais de construction
- Rapport technique de la société MB pour la faisabilité des démolitions envisagées daté de septembre 2023
- Expertise du 20-22 bis passage National du département Histoire de l'Architecture et de l'Archéologie de Paris de la Direction des affaires culturelles
- Procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du 16 juin 2022
- Arrêté d'insalubrité concernant les parties communes
- Arrêté d'insalubrité concernant les lots 13 à 25
- Arrêté d'insalubrité concernant le lot 13
- Arrêté d'insalubrité concernant le lot 14
- Arrêté d'insalubrité concernant le lot 19
- Arrêté d'insalubrité concernant le lot 24
- Rapport de la Préfecture de Police en date du 7 décembre 2021 suite à une visite du 1er octobre 2021 sur l'insalubrité de la copropriété et sommation d'exécuter les travaux
- Plans des caves du 20 rue Nationale
- Plans des étages du 20 rue Nationale
- Plan des canalisations du 20 rue Nationale
- Avis des domaines sur la valeur vénale du local commercial
- Avis des domaines sur la de dépossession du local commercial
- Avis des domaines sur la valeur vénale du lot 2
- Avis des domaines sur la valeur vénale du lot 3
- Bail du lot 21
- Acte de vente du lot 16
- Acte de vente du lot 20
- Protocole entre les époux VO (lot 12) et la Soreqa

2.3.2 Réunion de concertation

Celle-ci a eu lieu le 25 avril 2024 à 10 heures en ma présence et celle du maître d'ouvrage avec l'autorité organisatrice de l'enquête à la Direction Régionale interdépartementale de l'Equipeement et de l'Aménagement 5 rue Leblanc Paris 15.

Les personnes suivantes étaient présentes :

- Nathalie CARRIER-SCHRUMPF DRIEAT IdF
- Bianca QUERCETTI DRIEAT IdF
- Pauline NEISSON Soreqa
- Alain ROTBARDT Commissaire enquêteur suppléant
- Michel SANS Commissaire enquêteur en observation
- Marion GLASER Commissaire enquêtrice

La SOREQA Maître d'ouvrage a présenté le projet. La relecture de l'arrêté a permis quelques corrections notamment dans l'intitulé. Il a été validé :

- Les 2 parutions dans 2 journaux sans doute les Echos et le Parisien 15 jours avant le début de l'enquête et 8 jours après son début
- Les 6 emplacements pour les affiches (plan fourni par PubliLégal
- Un Registre électronique PubliLégal

Nous avons fait le constat de nombreux points encore à préciser dans le dossier:

La forte imbrication des différents lots, l'impossibilité de rentrer dans un certain nombre de lots qui ne permet pas un diagnostic des structures pour la démolition avec un problème important pour le lot 21 dont la toiture est commune avec le bâtiment du 18 passage National non compris dans l'opération, la privatisation de la dernière cour par les propriétaires du 18 passage National, les relations difficiles avec le 20 rue Nationale (Immeuble). L'immeuble a été construit en 2 temps. Le bâtiment initial n'entre pas dans le périmètre du projet mais l'extension doit être démolie. La Soreqa a du mal à visiter les lieux.

L'appréciation des dépenses a été faite avec un calendrier prévisionnel qui a été décalé d'un an. Il est souligné que les montants restent inchangés ce qui pose question.

Proposition d'une visite du site puis d'une nouvelle réunion avec la SOREQA.

Quelques modifications sur le fond et sur la forme du dossier.

2.3.3 Visite sur site

Nous avons visité le site 20-22 rue Nationale et 20-22 bis passage national le 2 mai.

Les personnes suivantes étaient présentes :

- Nathalie CARRIER-SCHRUMPF DRIEAT IdF
- Bianca QUERCETTI DRIEAT IdF
- Pauline NEISSON Soreqa
- Léa MARANINCHI Soreqa
- Michel SANS Commissaire enquêteur en observation
- Marion GLASER Commissaire enquêtrice
- L'agent de sécurité du site

Nous n'avons pas pu pénétrer dans l'immeuble du 20 rue Nationale. Le pavillon situé juste après la première cour devait initialement être détruit. En raison de son intérêt architectural (bâtiment de 1880 typique des petits pavillons) il va être conservé. La propriétaire est venue nous voir lors de notre visite. Un protocole entre les

propriétaires et la Soreqa a été signé mais la propriétaire souhaite que la cour à l'arrière du pavillon soit plus grande et notamment qu'un arbre soit préservé; Elle fait part également du problème d'un appartement qui serait exproprié mais pas dans sa totalité. Les plans dont dispose la Soreqa sont très anciens et peu lisibles et ne permettent pas de situer exactement les limites de ce logement par examen des plans.

Le passage sous le pavillon pour accéder à la deuxième cour est très étroit et de faible hauteur. Nous avons visité un certain nombre de lots déjà rachetés par la SOREQA et rendus inhabitables. Leur état est variable. Au fond de la 2ème cour le lot 21 (au 1er étage) a été acquis par la Soreqa mais est encore occupé (ce n'est pas visible de l'extérieur) nous ne pouvons donc y pénétrer pour regarder la dernière cour.

Les lots 16 et 20 qui sont entre les 2 cours ont été achetés par le propriétaire du 18 passage National qui a annexé la dernière cour en 2006 et 2007. Il n'y a donc pas prescription. Nous ne pouvons y pénétrer ce qui empêche de visiter le reste du site. Le problème de faisabilité de la destruction du lot 21 dont la toiture jouxte celle du 18 rue Nationale reste posé. Si cette démolition n'était pas possible, la Soreqa envisage une réhabilitation (pour quels lots ?)

Nous n'avons pas pu accéder aux caves.

2.3.4 Réunion avec le Service Technique de l'Habitat de la ville de Paris

J'ai rencontré le STH dans leurs locaux le 28 mai 2024.

Les personnes suivantes étaient présentes :

- Olivier MATHIS Service du Logement et de son financement
- Michaël GUEDJ Service Technique de l'Habitat
- Rachel RAFFIER Inspecteur salubrité au STH
- Julie ROBILLARD STH
- Céline MURAZ Bureau Appui Missions Opérationnelles et Stratégiques
- Audrey VUKONIC Pôle Expertise Insalubrité
- Damien CARRIERE Inspecteur salubrité
- Marion GLASER Commissaire enquêtrice

Nous avons fait un tour de table définissant les missions de chacun.

Le STH a ensuite décrit le processus d'arrêté d'insalubrité : Enquête du STH, le rapport est transmis à la Préfecture et à l'ARS, l'ARS reçoit les usagers. Dans les cas du 20/22 rue Nationale ont été reçus les 2 syndicats ainsi que 7 copropriétaires.

Le délai pour réaliser les travaux tant des parties communes que des logements était de 8 mois. A l'issue du délai, il y a un contrôle qui peut donner lieu à un procès verbal de non exécution avec la possibilité de mise en demeure. Pour le 20/22 Nationale, cette mise en demeure n'a pas été faite.

Aucun travaux ni votés ni réalisés pour le 20 rue Nationale. Au 22 rue Nationale, les travaux ont été votés et partiellement réalisés. Ceux qui concernent les réseaux

d'assainissement en particulier ne sont toujours pas réalisés (en attente de la scission en 2 copropriétés).

Description du procédé de travaux commis d'office. Le coût des travaux est supporté par les copropriétaires. Le choix de mettre en œuvre cette procédure n'est uniquement pas lié à la dangerosité. Lorsque les copropriétés sont très dégradées quant à leur gestion, la procédure est souvent inadaptée car les dégâts réapparaissent très vite. Le STH n'a pas les moyens humains et financiers de recourir à cette procédure dans toutes les situations qui en relèveraient. Ce choix n'a donc pas été fait pour ce dossier.

Cette opération est très complexe du fait de l'imbrication des différents lots ce qui explique la longueur de la procédure. Elle n'est par contre pas trop complexe au niveau social car il y a peu de relogements et à ce jour pas de squatteur.

Syndic bénévole du 20 rue Nationale : il était assuré par la propriétaire du 18 rue Nationale également propriétaire des 2 lots 16 et 20.

ELOGIE SIEMP a été désigné comme futur maître d'ouvrage pour la construction des logements sociaux. Pour le choix du maître d'ouvrage il n'y a pas d'obligation de mise en concurrence, la Ville de Paris peut choisir librement parmi ses sociétés HLM.

Le STH n'a pas constaté de problèmes de construction liés au sous-sol.

2.3.5 Réunion avec la Soreqa et Elogie-SIEMP

J'ai rencontré la Soreqa et Elogie SIEMP dans leurs bureaux le 4 juin 2024.

Les personnes suivantes étaient présentes :

- Pauline NEISSON Soreqa
- Mizuki SAITO Chef de projet aménagement Soreqa
- Pascal PINCEBOURDE Action foncière et financière Soreqa
- Bianca QUERCETTI DRIEAT IdF
- Olivier IMBERT Directeur Maîtrise d'ouvrage Elogie-SIEMP
- Marion Glaser Commissaire enquêtrice

La Soreqa a fait un point sur la situation des différents propriétaires n'ayant pas encore vendu.

Elogie-SIEMP est désigné pour la construction mais attend encore une notification officielle. Le dossier est suivi par Madame la Maire de Paris mais le Maire d'arrondissement est également consulté.

Le projet n'est pas encore finalisé. La priorité qui est donnée à une réhabilitation lourde plutôt qu'une démolition pour le bâtiment dont la toiture est commune avec le 18 passage National relève plus d'un changement de rédaction mais la question reste posée de la même façon. Elle sera tranchée en fonction des résultats des différents diagnostics non encore réalisés.

L'opération doit arriver à l'équilibre sur 45 ans avec un déficit cumulé par logement qui ne peut excéder 29 000€

Il existe une possibilité de subvention par la Ville si l'opération n'était pas à l'équilibre.

Le prix de la charge foncière est déjà fixé : 875 000 €

La typologie des logements (PLAI, PLS ...) sera définie ultérieurement. Les PLAI ouvrent droit à des emprunts à plus faible taux d'intérêt mais les loyers sont également plus faibles.

2.3.6 Rencontre avec le cabinet Charpentier

Nous avons rencontré le cabinet Charpentier, administrateur de biens, syndic de la copropriété 20-22 rue Nationale, le 27 juin 2024.

Les personnes suivantes étaient présentes :

- Monsieur Potot Cabinet Charpentier en charge de la copropriété 20-22 rue Nationale
- Madame Dafreville Cabinet Charpentier
- Alain Rotbardt Commissaire enquêteur suppléant
- Marion Glaser Commissaire enquêtrice

Monsieur Potot qui a repris récemment le dossier nous communique les éléments suivants. Le cabinet Charpentier a repris la gestion de la copropriété en avril 2022. Il n'y a plus de syndicat secondaire. La situation financière est saine. La facture d'eau qui était impayée a été réglée. Les travaux demandés pour l'insalubrité du 20 ont été réalisés, y compris ceux concernant le collecteur. Un architecte a fait un rapport le 22 janvier 2022 pour la levée de l'insalubrité. Ce rapport n'a pas été communiqué à la copropriété mais a été transmis au STH. Des échanges de mails entre la copropriété, le STH et la Soreqa indiquent que la levée d'insalubrité ne peut être prise que pour l'ensemble de la copropriété. L'assemblée générale spéciale du 17 janvier 2023 a validé un projet de scission de la copropriété mais les démarches administratives pour la finaliser n'ont pas encore été réalisées. Elle a également voté une résolution pour la cession de la dernière cour aux consorts Borderie-Pouillet propriétaires des lots 16 et 20 du 22 Passage National. Cette vente n'a pas encore été réalisée. La Soreqa était présente lors de cette assemblée générale et a voté contre ces deux résolutions.

J'ai paraphé le 4 juin le registre d'enquête.

Pendant la durée de l'enquête j'ai eu quelques échanges avec la Soreqa notamment pour leur communiquer la demande de rencontre exprimée lors de la permanence du 15 juin par la propriétaire du local commercial.

2.4 PARTICIPATION DU PUBLIC

2.4.1 Les permanences

Les trois permanences se sont déroulées sans incident et je remercie le service "affaires générales" de la mairie pour son accueil.

Avant le début de l'enquête, les copropriétaires susceptibles d'être l'objet d'une expropriation ont reçu une lettre recommandée de la Soreqa les informant des modalités de l'enquête.

Treize personnes se sont présentées.

Permanence du 15 juin

La propriétaire du local commercial, accompagnée par un ami (pour la traduction), souhaite signer un bail commercial. Ils ont déposé une observation sur le registre demandant à être recontactés par Soreqa, demande que j'ai transmise par mail.

La fille de copropriétaires au 20 rue Nationale, non visés par une procédure d'expulsion, qui demandait si l'immeuble du 20 rue Nationale ferait l'objet ultérieurement de nouvelles expulsions et qui n'a pas déposé de contribution sur le registre.

Permanence du 25 juin

Alain Rotbardt commissaire suppléant y a également participé

L'association Sauvegarde du Quartier Olympiades Paris 13 (SQOP), souhaite la préservation du passage National et n'a pas déposé de contribution lors de la permanence, elle l'a déposé sur le registre numérique @46.

L'association Monts 14 qui estime qu'il faut préserver le caractère historique du passage National, que le projet de construction prévoit des hauteurs non conformes pour un secteur UL (Maisons et Villas), considère qu'il y a déjà trop de logements sociaux et que l'opération devrait être destinée à du logement privé. A déposé une contribution et a également déposé un complément à cette contribution le jeudi 27 juin.

Une copropriétaire qui souhaite garder l'anonymat a fait part de son opposition à ce projet.

Un autre occupant opposé au projet a écrit ses remarques: la construction du bâtiment R+3 va provoquer pour les autres logements manque de lumière, d'aération, d'intimité. Dénonce le manque de mixité sociale. Estime que le quartier a plus besoin d'espaces verts que de nouveaux logements. Considère que cela dégrade le charme de Paris et donc nuit à son image à l'international.

Permanence du 27 juin

Alain Rotbardt commissaire suppléant y a également participé

Un résident du passage s'interroge sur des futurs parkings/garages dans les bâtiments qui provoqueraient une circulation automobile dans le passage qui en est pratiquement exempt actuellement. Demande également que les maronniers soient préservés (contribution écrite). Pas d'opposition au projet en dehors de ces 2 points.

Une personne non résidente de la copropriété est restée plus de 2 heures avec un discours d'opposition au projet mais beaucoup d'incohérences (il n'y a qu'une seule propriétaire qui loge déjà gratuitement plein de jeunes ...) Elle a consigné ses remarques sur le registre.

3 personnes dont la copropriétaire qui souhaite garder l'anonymat ont déposé des contributions similaires : demande de garder le côté historique du passage, rappelle l'intérêt pour l'image de Paris à l'international, de garder les parcelles caractéristiques et pittoresques, estime qu'il y a déjà trop de logements sociaux dans le quartier (tx de 41%) et donc pas assez de mixité sociale, Dénonce la destruction d'espaces verts (considère que l'actuel PLU est inexact sur le recensement de ces espaces) et de ses effets d'un point de vue environnemental. Estime que le projet induira des vis-à-vis trop proches, ne respecte pas les hauteurs spécifiques pour le

secteur "Villas et Maisons", que son coût est trop élevé pour la réalisation de 11 logements. S'oppose à "l'amputation" de parties d'appartements du 20 rue Nationale et aux travaux qui pourraient fragiliser les structures. Demande l'abandon du projet et propose la réhabilitation de l'ensemble de la copropriété après concertation avec les habitants, de préserver les espaces verts et les arbres, de renforcer le secteur "Villas et Maisons", de classer la petite maison dans le secteur "Villas et Maisons", de conserver la volumétrie existante et de ne plus construire de nouveaux logements sociaux dans le quartier.

2 personnes ont déposé une contribution identique expliquant que la construction du bâtiment R+3 va fortement dégrader leur habitat : obstruction d'une fenêtre qui provoquera un manque de lumière et d'air. Perte d'ensoleillement, dénonce l'atteinte à la biodiversité. Estime qu'il n'y a plus de mixité sociale. Trouve le coût trop important pour 11 logements. Demande que le projet soit abandonné au profit d'une réhabilitation par une société privée et ce, sans modification des hauteurs.

11 observations ont été déposées sur le registre disponible en mairie lors des permanences. Aucune contribution n'a été déposée en dehors des permanences.

2.4.2 Participation via le registre numérique

Le registre numérique a été ouvert toute la durée de l'enquête, du lundi 10 juin 9h au vendredi 17h sans aucun incident.

Il y a eu 103 visiteurs, 174 visites et 63 téléchargements de documents.

46 observations ont été déposées dont 2 doublons et une pour un ajout de pièces jointes. 7 observations comportaient une ou plusieurs pièces jointes. 1 observation émanait d'une association, 4 observations ont été rédigées par un avocat: une au bénéfice des consorts Borderie-Pouillet, une au bénéfice de Mme Tran Thi Lakshmi et M. Nguyen Van Sen, une pour le compte du syndicat des copropriétaires du 20-22 rue Nationale et enfin pour le compte de M. Debitus.

Les contributeurs manifestent leur opposition au projet dans 39 observations (non compris les doublons), n'expriment pas clairement leur avis dans 4 observations, aucune observation ne soutient le projet.

Un tableau reprenant de façon exhaustive les observations est en annexe du présent rapport.

Au vu des observations j'ai dégagé 7 thèmes :

1. Communication de la Soreqa et dossier d'enquête
2. Protection du passage National notamment en tant que patrimoine historique
3. Préservation des espaces verts, de la biodiversité et la qualité de vie
4. Logement social et mixité sociale
5. Contraintes/risques du chantier
6. Aspects financiers
7. Expropriation

Analyse des observations par thème

Thème 1 Communication de la Soreqa et dossier d'enquête

Thème abordé dans 6 observations accompagnées pour certaines de plusieurs documents justificatifs

Des contributions font état d'un manque de communication de la Soreqa qui n'a pas inclus les résidents dans la discussion et demande de mettre en place un processus de concertation.

Plusieurs observations font état d'éléments erronés ou manquants dans le dossier : "La Soreqa présente un dossier tronqué éludant une large partie des diligences effectuées par la copropriété et particulièrement par le syndicat secondaire du 20 rue Nationale". "Elle fait une distinction entre syndicat secondaire regroupant les lots 1 à 12 et des copropriétaires des lots 13 à 25, elle ne mentionne pas curieusement l'état d'avancement de la procédure de scission". "Présentation mensongère de la situation juridique de la copropriété du 20-22 rue Nationale". "Présentation mensongère de l'état de la copropriété". "La notice de présentation oublie de mentionner les parties communes que le syndicat des copropriétaires a décidé de céder au consort Borderie-Pouillet, par le point n°5 de la délibération d'assemblée générale du 17 janvier 2023". "Le risque d'effondrement de carrières n'est ni mentionné, ni pris en compte". "Contrairement à ce qui est indiqué page 8, le syndicat secondaire du 20 rue Nationale a bien effectué des travaux.... Il est donc inexact d'écrire "Toutefois cette levée n'est toujours pas intervenue à ce jour puisque les travaux n'ont pas été effectués"".

Thème 2 Protection du passage National notamment en tant que patrimoine historique

Thème abordé dans 16 observations

"Les maisons sont le reflet de notre passé ouvrier, elles doivent être conservées pour les générations futures". "Ne pas défigurer cette jolie rue". "Merci de préserver le passage national, un havre de paix et de verdure dans ce quartier déjà très vertical". "La Soreqa semble ignorer que nous sommes dans le périmètre d'un monument historique. Qu'en est-il de l'avis de l'architecte des bâtiments de France ? Elle ne précise pas non plus que le passage national est également en partie classé". "Le passage National est un rare exemple de l'urbanisation primitive [...], comme le passage Bourgoin voisin, ils sont des témoins [...]"

Plusieurs contributions mentionnent l'appartenance au secteur "Villas et Maisons"

Thème 3 Préservation des espaces verts, de la biodiversité et la qualité de vie

Abordé dans 14 observations

Plusieurs observations font état du "jardin, autrefois cour abandonnée, est maintenant un élément central de la propriété, apportant beauté et sérénité à l'ensemble de la maison" ou alors le décrivent comme un lieu de convivialité pour le quartier. On peut supposer que les 9 observations défendant la préservation du jardin sont des relations des propriétaires du 18 passage National.

"Les plans actuels prévoient la réduction drastique de la cour intérieure. Cette modification compromettrait non seulement l'intégrité du caractère du quartier, mais pourrait également aggraver les effets du réchauffement climatique en réduisant la circulation d'air et en augmentant la chaleur et la pollution dans la zone".

D'autres observations font référence aux impacts négatifs sur la biodiversité.

"Une dégradation des conditions d'habitat aura irrémédiablement lieu pour quatre appartements. En effet, en venant accoler le nouvel immeuble contre l'immeuble R+4 et le pavillon, ces appartements se retrouveront avec une fenêtre donnant désormais sur un mur, les privant de luminosité et d'aération, et provoquant sans aucun doute une baisse de la valeur du bien, et un manque d'ensoleillement".

Thème 4 Logement social et mixité sociale

Thème abordé dans 5 observations

“Nous ne souhaitons plus de logements sociaux dans notre quartier. Au contraire, tout logement nouveau devrait être en accès à la propriété pour élever la mixité sociale et participer à un apaisement des rapports, qui ont tendance à se tendre vu la densité dans cet environnement”. La teneur des autres observations est la même. Aucune contribution n'évoque la construction de 11 logements comme un fait positif.

Thème 5 Contraintes/risques du chantier

Thème abordé dans 11 observations

Le chantier provoque beaucoup d'inquiétude sur les nuisances et les risques sur les autres bâtiments qu'il peut engendrer.

“La démolition entraînera des perturbations énormes pour les voisins bien au-delà de simples travaux de construction d'une maison”. “La sécurité des résidents sera mise en péril par les travaux de démolition et de construction”. “La Soreqa ne présente aucune étude concernant la destruction de l'immeuble R+1 du 20 rue Nationale et les incidences que cette destruction pourrait avoir sur la structure du R+4 du 20 rue Nationale. Les études de structure dont parle la Soreqa page 16 dans l'enquête publique ne sont pas communiquées. Existent-elles ? De l'aveu même de l'enquête publique, elles seront menées plus tard (page 21). Il est tout de même étonnant de dire que l'on va détruire un immeuble sans savoir si cela est faisable”. “La zone est construite sur d'anciennes carrières. Démolir les maisons et reconstruire pourrait déstabiliser le sol et causer des dommages aux structures avoisinantes”.

Thème 6 Aspects financiers

Thème abordé dans 4 observations

“La transparence financière sur les coûts démolition et de reconstruction est insuffisante, laissant les contribuables dans l'ignorance quant aux dépenses réelles finales. Le coût élevé de ce projet, combiné à un manque de transparence sur les dépenses de construction, soulève des doutes quant à sa viabilité et à son efficacité. Il est essentiel que les autorités réexaminent les coûts engagés et explorent des alternatives plus économiques avant de s'engager définitivement dans cette voie”.

“Une reconstruction disproportionnée et excessive se traduit par la création de seulement 11 logements sociaux, sur une surface totale de 821 m², avec un budget excessif de 4 721 500 €, hors frais de reconstruction et taxes”. Plusieurs observations estiment qu'une réhabilitation de l'existant serait moins onéreuse.

Thème 7 Expropriation

Thème abordé dans 11 observations

Plusieurs observations estiment que le recours à l'expropriation n'est pas justifié. Le manque de justification de l'expropriation concerne essentiellement les lots 1,2 et 3 du 20 rue Nationale et les lots 16 et 20 du 22 rue Nationale.

38 observations faites sur le registre numérique se prononcent contre le projet.

2.5 FIN DE L'ENQUÊTE

L'enquête s'est terminée le vendredi 28 juin à 17h. J'ai récupéré le recueil des observations du public ainsi que le dossier juste après.

Le registre numérique n'était plus accessible au public à partir du vendredi 28 juin 17h.

J'ai remis le procès-verbal de synthèse à la Soreqa dans ses locaux le 2 juillet 2024.

J'ai remis à la Préfecture de Paris le rapport original avec ses conclusions et avis motivés, ses annexes et pièces jointes ainsi que le registre des observations le vendredi 19 juillet.

2.5.1 Remise du procès-verbal de synthèse

Les personnes suivantes étaient présentes :

- Pauline Neisson Soreqa
- Bianca Quercetti DRIEAT IdF
- Marion Glaser Commissaire enquêteur

Le procès-verbal de synthèse rapporte de façon synthétique les observations du public et les questions posées par le public et le commissaire enquêteur.

La Soreqa m'a envoyé ses réponses le 11 juillet 2024.

2.5.2 Questions au maître d'ouvrage (Soreqa) et ses réponses

Thème 1 Communication de la Soreqa et dossier

Question de la commissaire enquêtrice :

Quelle concertation a été mise en place avec les riverains et les copropriétaires en amont du projet ? A l'issue de l'enquête, quelle communication avec les riverains et les copropriétaires ?

La Soreqa n'a pas apporté de réponse à cette question dans son mail/mémoire en réponse. Par téléphone, elle m'a juste dit que chaque copropriétaire avait été personnellement contacté.

Il est souligné un certain nombre d'éléments erronés ou manquants concernant le statut juridique et l'état de la copropriété du 20-22 rue Nationale (scission, solvabilité de la copropriété, réalisation des travaux). Il a été inclus dans plusieurs contributions le procès-verbal de l'assemblée générale du 17 janvier 2023, le projet de scission ainsi que des justificatifs des travaux réalisés. Comment expliquez-vous ces distorsions ? Pouvez-vous actualiser ces données ?

Réponse de la Soreqa :

La scission a bien été prise en compte dans la notice «Sous réserves de son enregistrement au Service de la Publicité Foncière, il entraînera une renumérotation des lots de copropriété existants, ce dont rendra compte l'état parcellaire dans le

cadre de l'enquête parcellaire. » (page 14). Donc si la scission est publiée, elle sera prise en compte au moment de l'état parcellaire.

Concernant les travaux page 8, la notice indique bien que les travaux ont été réalisés dans la copropriété du 20 rue Nationale. Le paragraphe suivant montre un problème de forme.

Commentaire de la commissaire enquêtrice : La réponse de la Soreqa est incomplète.

Thème 2 Protection du passage National notamment en tant que patrimoine historique

Question de la CE:

L'architecte des bâtiments de France a-t-il été consulté en amont du projet ?

Réponse de la Soreqa :

La parcelle se situe dans le périmètre de protection de monuments historiques. Il est recommandé de solliciter l'avis d'un ABF à minima au stade de de l'avant-projet. Si le projet détaillé n'est pas présenté, il ne pourra pas donner de conseils. De plus, son avis est requis et obligatoire dans le cadre de l'instruction du PC. La Soreqa au stade de la faisabilité a consulté le chargé de mission pour les questions d'architecture et de patrimoine à la Direction de l'Urbanisme ainsi que l'architecte voyer qui a préconisé une analyse historique et patrimoniale par la DHAAP (Département d'Histoire de l'Architecture et d'Archéologie de la Ville de Paris). Ce service dépend de la sous-direction du Patrimoine et de l'histoire et de la direction des Affaires culturelles. Il a été créé au sein des services municipaux en 2004 avec deux missions: assurer le secrétariat permanent de la Commission du Vieux Paris et abriter le service municipal d'archéologie de la ville.

La commissaire enquêtrice prend note de cette réponse.

Question de la commissaire enquêtrice :

Quelle partie du passage National est classée ?

Réponse de la Soreqa :

Le passage National n'est pas « classé » mais appartient à section « Maisons et Villas » dans le cadre du PLU.

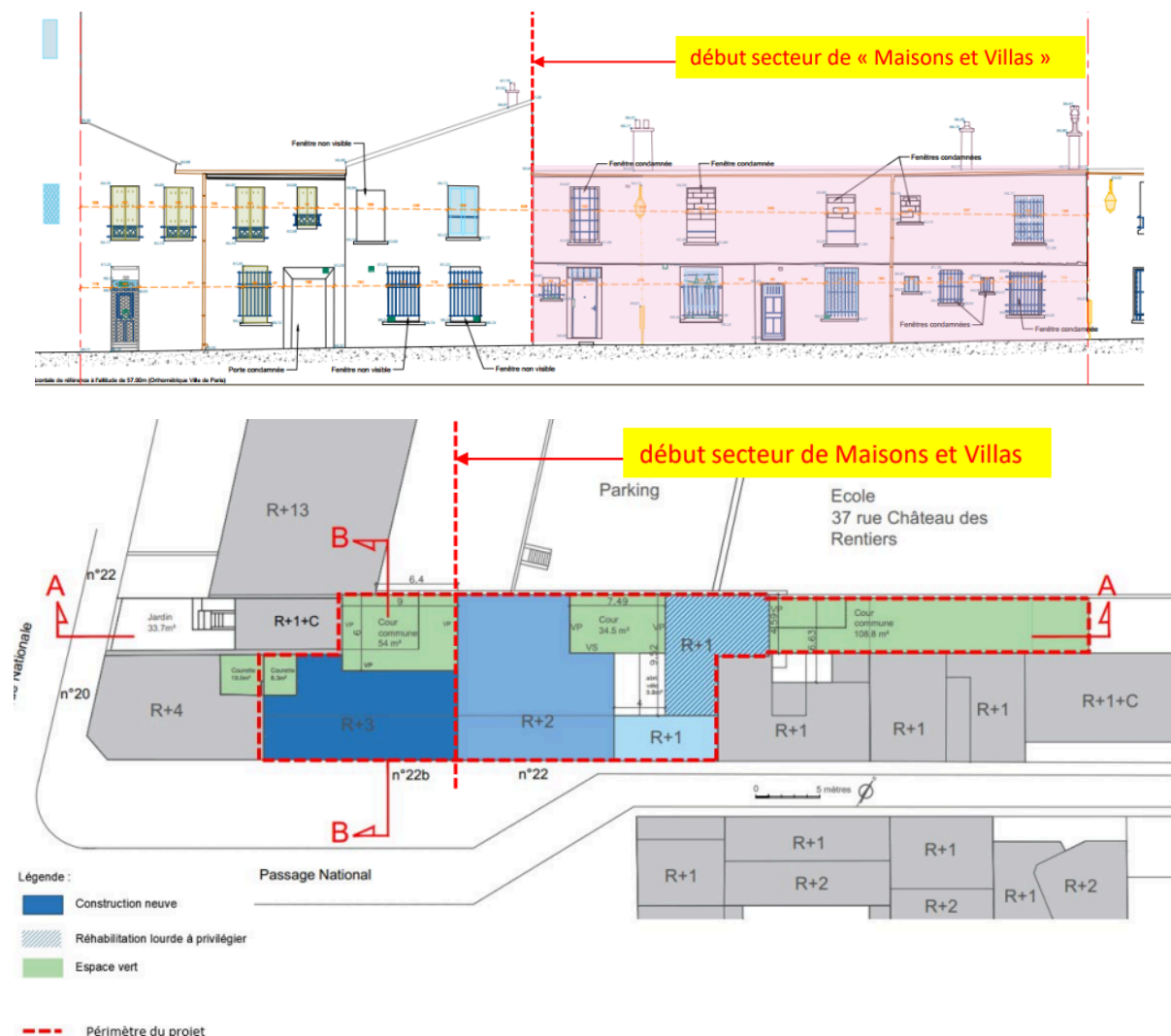
La commissaire enquêtrice prend note de cette réponse.

Question de la commissaire enquêtrice :

L'appartenance à un secteur "Villa et Maisons" est-elle avérée ? et si oui a-t-elle une incidence sur le projet architectural prévu ?

Réponse de la Soreqa :

- La parcelle appartient en partie au secteur « Maisons et Villas » comme indiqué dans les documents du PLU.
- La hauteur est limitée, ce qui est en accord avec la faisabilité (voir page 5).
- En ce qui concerne la partie du terrain qui ne relève pas du secteur « Maisons et Villas », à l'entrée du passage, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) autorise une construction allant jusqu'à un R+5 partiel. Toutefois, afin de maintenir une cohérence avec le bâtiment voisin et respecter l'aménagement paysager du passage, en réponse notamment aux observations communiquées par la DHAAP en 2021, la faisabilité propose une hauteur restreinte à R+3.



La commissaire enquêtrice prend note de cette réponse.

Thème 3 Préservation des espaces verts, de la biodiversité et la qualité de vie

Question de la commissaire enquêtrice :

Des places de parking/garage sont-elles prévues dans les nouveaux bâtiments ?

Réponse de la Soreqa :

Il n'est pas prévu de places de parking ni en sous-sol, ni en surface, et le PLU ne l'exige pas.

Question de la commissaire enquêtrice :

Des observations font état d'une dégradation des conditions d'habitat pour 4 appartements, avez-vous des éléments complémentaires sur ce sujet ?

Réponse de la Soreqa :

Comme indiqué dans le dossier de DUP, le projet nécessitera d'exproprier certains logements et de scinder physiquement certains bâtiments pour les besoins du projet d'utilité publique. Cette étape est inévitable. Le procédé technique sera étudié ultérieurement avec un homme de l'art. Le recyclage foncier est un outil pour accompagner la transformation d'îlots urbains déqualifiés. L'indignité n'est pas le seul argument qui prévaut. Dans le projet, l'intervention sur les lots 1 et 3 notamment vient répondre à la logique de réaménagement d'ensemble de l'îlot.

La commissaire enquêtrice prend note de cette réponse.

Thème 4 Logement social et mixité sociale

N'appelle aucune question

Thème 5 Contraintes/risques du chantier

Question de la commissaire enquêtrice :

Il a été mentionné des risques liés à d'anciennes carrières, pouvez-vous préciser leur réalité.

Réponse de la Soreqa :

Comme de nombreuses parcelles à Paris, la parcelle se situe en zone d'anciennes carrières. Ce n'est qu'après démolition que des sondages géotechniques pourront être réalisés pour évaluer le risque géotechnique. S'il s'avère nécessaire, la Soreqa réalisera des travaux d'injection pour consolider le sous-sol avant cession des terrains.

Question de la commissaire enquêtrice :

Lors de la permanence, il a été demandé que les maronniers soient préservés. Pouvez-vous assurer qu'ils ne seront pas détruits pour le chantier.

Réponse de la Soreqa :

L'abattage de ces arbres n'est pas envisagé, sauf si des justifications spécifiques devaient être apportées par la Ville, telles qu'un état phytosanitaire déperissant irréversible ou des risques importants et avérés pour les personnes et les biens. De plus, le PLUB (Plan Local d'Urbanisme Bioclimatique) aura pour objectif de renforcer

la protection des arbres dont l'abattage devra, le cas échéant, être formellement justifié.

Thème 6 Aspects financiers

Question de la commissaire enquêtrice :

Plusieurs observations estiment le coût de l'opération excessif et préconisent une réhabilitation moins onéreuse d'après eux. Avez-vous des éléments de réponse à ces assertions?

Réponse de la Soreqa :

Il convient de souligner que la Soreqa (aménageur) assume les frais d'acquisition, relogement, sécurisation, démolition, travaux d'injections (si nécessaire) et sont dissociés des frais du bailleur qui assurera directement la maîtrise d'ouvrage du futur projet de construction/réhabilitation partielle. Les coûts figurant dans le bilan sont une addition des deux interventions. Dans le choix d'une réhabilitation, le coût n'est pas le seul élément à considérer. Il est également crucial de prendre en compte, avant d'opter pour une réhabilitation, les avantages et inconvénients en terme d'impact environnemental (qualité des matériaux présents), du caractère patrimonial et architectural de l'existant, de la qualité des logements pouvant être produits (notamment en terme d'éclairage, de double orientation, de hauteur sous plafond), ainsi que sa faisabilité technique. En règle générale, la réhabilitation des logements existants est une option qui reste privilégiée par la Ville de Paris et le PLUB mais elle nécessite une évaluation au cas par cas. En ce qui concerne l'opération du 22 National, les remarques de la DHAAP concluaient qu'il « semble très difficile de conseiller une préservation et une réhabilitation des lieux ». Dans le cas de ce projet spécifique, bien qu'une partie de la construction arrière mentionnée (la zone bleue hachurée) puisse être conservée et réhabilitée, l'état très dégradé des autres structures rend leur préservation ou une réhabilitation de qualité impossible. La réhabilitation de la section nécessitera par ailleurs une intervention majeure, équivalente voire très fréquemment supérieure en coût à une construction neuve.

La commissaire enquêtrice regrette que le coût de la réhabilitation ne soit pas précisé permettant une meilleure analyse bilancielle du projet.

Thème 7 Expropriation

Question de la commissaire enquêtrice :

Plusieurs observations estiment que l'expropriation des lots 1,2 et 3 du 20 rue Nationale ainsi que des lots 16 et 20 du 22 rue Nationale est injustifiée. Certaines de ces observations sont portées par des avocats et très argumentées. Pouvez-vous fournir des éléments de réponses à leurs arguments et préciser les risques juridiques.

La Soreqa n'a pas apporté de réponse à cette question.

ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE À DÉCLARATION
D'UTILITÉ PUBLIQUE CONCERNANT LE PROJET DE
RÉSORPTION DE L'HABITAT INDIGNE ET DE CRÉATION
DE LOGEMENTS SOCIAUX PORTANT SUR LA
COPROPRIÉTÉ SIS 20-22 RUE NATIONALE À PARIS 13^{ème}
AU PROFIT DE LA SOCIÉTÉ DE REQUALIFICATION DES
QUARTIERS ANCIENS (SOREQA)

Enquête publique du 10 juin au 28 juin 2024
Arrêté préfectoral n°75-2024-04-25-00010

AVIS ET CONCLUSIONS
Commissaire enquêtrice Marion GLASER



1. CONCLUSIONS MOTIVÉES DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

1.1 Objet de l'enquête

La copropriété située 20-22 rue Nationale et 20-22bis passage National est composée d'une succession de petits bâtiments en RDC ou en R+1, dont une maison, élevés en partie sur caves et d'un bâtiment situé à l'angle de la rue Nationale et du passage National en R + 4. Elle a fait l'objet de plusieurs arrêtés d'insalubrité réparable pour les parties communes et pour un certain nombre de logements.

La Soreqa a signé avec la Ville de Paris, le 13 décembre 2016, un Traité de concession d'aménagement portant sur le traitement d'immeubles présentant des caractères d'habitat indigne. Cette concession a fait l'objet de 14 avenants successifs, l'immeuble sis 20 - 22 rue Nationale à Paris 13ème a été inclus dans le périmètre de la concession par l'avenant n°11 signé le 29 novembre 2018.

Les caractéristiques du bâti ainsi que les difficultés rencontrées par la copropriété ont conduit la Soreqa à définir un projet différencié pour les 2 parties de la copropriété : l'immeuble R+4 et la petite maison se verraient proposer le dispositif incitatif d'aide aux propriétaires OHAD et les autres bâtiments feraient l'objet d'une appropriation publique, permettant leur démolition et la construction de 11 logements sociaux.

Pour les immeubles partiellement ou entièrement sous statut privé, la Ville de Paris délègue à la Soreqa le droit de procéder à leur expropriation sans qu'il soit besoin d'une nouvelle délibération du Conseil de Paris.

La délibération en date du 27 juin 2022 du Conseil d'administration de la Soreqa propose d'autoriser la mise en œuvre d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique portant sur l'emprise foncière constituée des lots 1 à 3 et 13 à 25 de la copropriété sise à Paris 13ème , 20 – 22 rue Nationale et d'une partie de ses parties communes.

La Soreqa n'a pas opté pour une enquête conjointe, la présente enquête est donc l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique concernant le projet de résorption de l'habitat indigne et de création de logements sociaux au 20-22 rue Nationale et 20-22 bis passage National à Paris 13^e arrondissement au profit de la Soreqa.

Compte-tenu de ses caractéristiques, l'enquête publique préalable à la DUP est régie par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment l'article L110-1 ainsi que les articles R.111-1 à R112-24.

1.2 Le déroulé de l'enquête

L'enquête publique a respecté les modalités d'organisation définies dans l'arrêté préfectoral.

L'enquête s'est déroulée du lundi 10 juin 2024 10h au vendredi 28 juin 2024 17h soit 19 jours consécutifs. La publicité et l'affichage ont été réalisés conformément à la réglementation. La commissaire enquêtrice a tenu 3 permanences. Aucun incident n'est survenu pendant le déroulement de l'enquête.

La participation du public a été relativement importante pour ce type d'enquête : 13 personnes se sont présentées aux permanences et ont déposé 11 observations sur le registre, 46 observations ont été déposées sur le registre numérique. Il est à noter que 4 observations émanaient d'avocats représentant 3 copropriétaires ainsi que le syndic de copropriété.

1.3 Le dossier de l'enquête

Le dossier de l'enquête comportait toutes les pièces requises prévues respectivement à l'article R112-5 et à l'article R131-3 du code de l'expropriation. La Soreqa m'a également communiqué un certain nombre de documents pour une meilleure compréhension du projet.

Suite à la lecture de certaines observations et à ma rencontre avec le cabinet Charpentier, syndic de la copropriété, j'ai constaté un certain nombre d'inexactitudes ou de défauts d'information conduisant à une appréciation erronée de la situation de la copropriété. Le projet de scission voté en assemblée générale du 17 janvier 2023 n'est pas détaillé, la Soreqa ne m'a pas communiqué son procès-verbal et alors que le procès-verbal de l'assemblée générale du 16 juin 2022 qui ajournait cette décision m'a été transmis. De même pour la vente aux consorts Borderie-Pouillet de la dernière cour. La Soreqa fait état d'une partie de la copropriété en très grande difficulté de gestion et d'impayés. Il en était ainsi avant 2022, mais depuis, ce n'est plus le cas selon les documents communiqués par le cabinet Charpentier. La Soreqa ne m'a pas répondu à ce sujet.

2. AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

L'article 545 du Code civil prévoit 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 ».

Une opération ne peut être légalement déclarée d'utilité publique que si :

- l'opération présente concrètement un caractère d'intérêt public ;
- l'expropriation envisagée est nécessaire pour atteindre les objectifs de l'opération ;
- le bilan coûts-avantages penche en faveur de l'opération, en tenant compte du coût financier mais aussi des inconvénients d'ordre social.

2.1 Sur l'intérêt public du projet

Le projet de la Soreqa s'inscrit dans le programme d'éradication de l'habitat indigne de la Ville de Paris. Une partie des lots concernés par la procédure d'expropriation présentent les caractéristiques du logement indigne : petite superficie, manque d'éléments de confort, insalubrité...

La construction de logements de taille plus importante répond indéniablement à des besoins.

Ce projet se situe dans un passage ancien de Paris aux caractéristiques architecturales typiques, dans le secteur "Maisons et Villas". De nombreuses observations demandent la préservation de ce passage. La Soreqa a donc demandé une expertise patrimoniale au Département Histoire de l'Architecture et Archéologie de Paris. Suite à cette étude, le pavillon a été exclu du périmètre de l'opération. La DHAAP ne préconise pas une préservation du 22-22 bis Passage National en raison de leur forte dégradation mais, dans le cadre d'une opération

démolition-reconstruction, insiste sur la qualité architecturale attendue du projet et sur les arbitrages à faire entre les possibilités offertes par le PLU et la préservation du paysage urbain.

2.2 Sur le recours à l'expropriation : le périmètre de la DUP est-il pertinent?

La Soreqa a d'ors et déjà acquis 11 lots (13, 14, 15, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24 et 25). Les lots concernés par la procédure d'expropriation sont donc les lots 1 (le restaurant), les lots 2, 3, 16 et 20. Les appartements des lots 2, 3, 16, et 20 ne semblent pas présenter des caractères d'insalubrité pour leur partie privée. L'expropriation ne se justifie donc pas par les caractéristiques de ces logements. La Soreqa la justifie par la nécessité d'acquérir une emprise suffisante pour pouvoir construire les logements sociaux avec une acceptabilité économique.

La question du périmètre me semble poser question pour les lots 1, 2 et 3, cependant je pense que la construction de logements répondant mieux aux besoins actuels des parisiens justifie de valider ce périmètre. En contrepartie, il convient d'apporter une attention particulière à l'indemnisation et aux relogements des copropriétaires concernés.

2.3 Bilan coût –avantages

Le coût du projet a été jugé trop élevé dans plusieurs observations. Il est dommage qu'en réponse à ma question, la Soreqa n'ait pas pu communiquer sur le coût d'un scénario différent, à savoir la réhabilitation des bâtiments existants. En l'absence de cette donnée, il est difficile de se prononcer sur ce point. Le coût du m² est plus élevé que la norme me semble-t-il : 8 662 300€ HT pour la construction de 821 m² soit 10 550€ HT par m². La Soreqa m'a indiqué que le coût d'une réhabilitation aurait été plus élevé.

La Soreqa a déjà réalisé une partie importante des dépenses prévues pour cette opération, ne pas pouvoir la finaliser aboutirait de facto à un gaspillage de l'argent public.

Sur le plan social, une situation seulement semble préoccupante qu'il convient de prendre en compte avec une attention particulière.

Sur le plan de construction, la difficulté à faire des diagnostics approfondis avant la procédure d'enquête publique, induit des doutes sur la faisabilité de l'opération.

Plusieurs observations estiment que le nombre de logements sociaux du quartier est déjà trop important et s'oppose à la construction de nouveaux logements sociaux au nom de la mixité sociale. Je ne retiens pas ces objections, la construction de logements dans un petit ensemble à la place de très petits logements pour certains indigènes n'aura à mon avis aucun impact négatif sur la mixité sociale.

Sur la préservation des espaces verts et de la biodiversité, malgré de nombreuses observations, il ne me semble pas que le projet ait un impact majeur, les surfaces végétalisées restant sensiblement les mêmes.

3. CONCLUSIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

Vu les dispositions législatives et réglementaires applicables, notamment le Code de l'expropriation pour cause d'Utilité Publique,

Vu la loi du 27 mars 2009, dite loi MOLLE et notamment l'article 84,

Vu le Traité de Concession d'Aménagement conclu le 7 juillet 2010 et son avenant 11 du 29 novembre 2018 entre la Ville de Paris et la SOREQA,
Vu l'arrêté du Préfet d'Ile de France, Préfet de Paris, n°75-2024-04-25-00010 portant ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique en vue du projet de résorption de l'habitat indigne et de création de logements sociaux ua 20-22 rue Nationale et 20-22 bis passage National à Paris 13ème arrondissement,
Après deux réunions avec les services de la SOREQA et de la Préfecture de la Région Île de France pour préciser les enjeux, les objectifs poursuivis et cadrer l'enquête,
Après un examen attentif et approfondi des pièces du dossier d'enquête mis à sa disposition et après visite du site pour mieux comprendre les enjeux et contraintes du projet,
Après avoir consulté le STH, rencontrer le cabinet Charpentier syndic de la copropriété et Elogie SIEMP maître d'ouvrage pressentie pour la construction des logements sociaux,
Après avoir effectué, trois permanences de trois heures chacune en mairie du 13ème arrondissement au cours desquelles j'ai reçu 13 personnes,
Après avoir recueilli, classé et analysé les 46 observations portées sur le registre dématérialisé mis à disposition du public dans le cadre de cette enquête,
Après avoir eu une réunion en fin d'enquête la Soreqa pour présenter le procès-verbal de synthèse,
Après avoir analysé les réponses de la Soreqa aux questions posées par le public et à mes questions complémentaires, via un mémoire en réponse,
Après l'analyse détaillée et développée dans mon rapport d'enquête et dans les chapitres précédents,

Il apparait que :

Sur la forme de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans le respect de la législation et la réglementation en vigueur.

Le public a été régulièrement informé de la tenue de l'enquête et a pu consulter le dossier dans des conditions normales d'accessibilité.

La publicité des avis d'enquêtes dans la presse et par affichage a été régulièrement faite et contrôlée.

La tenue régulière de trois permanences réparties sur différents jours de la semaine s'est faite dans des conditions normales, pour offrir le plus de possibilités de venir aux personnes désireuses de le faire.

Le dossier d'enquête relatif à la déclaration d'utilité publique, mis à disposition du public était complet et comportait tous les éléments requis conformément à la réglementation en vigueur.

Sur le fond de l'enquête :

L'absence d'étude du scénario de réhabilitation de l'ensemble de la copropriété comme alternative au projet rend complexe ma décision sur l'utilité publique du projet. Les informations contradictoires entre celles données par la Soreqa, le STH, le cabinet Charpentier syndic de la copropriété ainsi que les incertitudes sur la faisabilité du projet liées à des diagnostics incomplets ajoutent une difficulté supplémentaire.

Considérant que le projet présente un caractère d'intérêt général, à savoir la résorption de l'habitat indigne et la construction de logements sociaux,
Considérant que le coût important du projet est lié aux caractéristiques du bâti,
Considérant que les expropriations sont plus liées à la faisabilité du projet de construction qu'à l'état des lots 1, 2, 3, 16 et 20,
Considérant que le bilan entre les inconvénients générés par le projet et les avantages qu'il procure au regard de l'intérêt public est favorable à la réalisation du projet proposé par la Soreqa,

RECOMMANDE que soient poursuivies, autant que faire se peut, les négociations à l'amiable avec les propriétaires concernés.

RECOMMANDE que les copropriétaires du lot 3 se voient proposer 2 logements leur permettant une décohabitation.

RECOMMANDE que le chantier préserve les maronniers.

RECOMMANDE que le projet architectural respecte le caractère original du passage National.

En CONCLUSION et pour toutes les raisons qui précèdent :

La commissaire enquêtrice donne un **AVIS FAVORABLE** à la déclaration d'utilité publique en vue du projet de résorption de l'habitat indigne et de création de logements sociaux ua 20-22 rue Nationale et 20-22 bis passage National à Paris 13ème arrondissement

Paris le 19 juillet 2024
La commissaire enquêtrice
Marion GLASER

Marion Glaser

ANNEXES

PIÈCES JOINTES

Les pièces jointes n'existant qu'en un seul exemplaire, sont adressées, avec le rapport original, à la seule autorité organisatrice de l'enquête.

1. Décision N° E24 000003/75 du Tribunal Administratif de Paris en date du 12 avril 2024 portant sur la désignation du commissaire enquêteur ainsi que de son suppléant et d'un observateur
2. Arrêté préfectoral N°75-2024-04-25-00010 en date du 25 avril 2024 portant ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique concernant le projet de résorption de l'habitat indigne et de création de logements sociaux au 20-22 rue Nationale et 20-22 bis passage National à Paris 13^e arrondissement au profit de la Soreqa
3. Rectificatif concernant l'arrêté N°75-2024-04-25-00010 en date du 30 mai 2024 modifiant le date de la première permanence du samedi 14 juin au samedi 15 juin 2024
4. Avis d'enquête
5. Publications de l'avis d'enquête dans la presse (Le Parisien et Les Echos)
6. Affiche apposée à la mairie du 13^{ème} arrondissement de Paris et sur 6 emplacements à proximité du passage National
7. Certificat d'affichage
8. Mémoire en réponse de la Soreqa
Dossier d'Enquête (consultable à la mairie du 13^{ème} arrondissement de Paris et sur le registre numérique)
Le registre d'enquête dûment paraphé et clos qui était mis à la disposition du public à la mairie du 13^{ème} arrondissement de Paris pendant la période de l'enquête.

**ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉ
ALABLE À DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE
CONCERNANT LE PROJET DE RÉSORPTION DE
L'HABITAT INDIGNE ET DE CRÉATION DE LOGEMENTS
SOCIAUX PORTANT SUR LA COPROPRIÉTÉ SIS 20-22 RUE
NATIONALE À PARIS 13ème
AU PROFIT DE LA SOCIÉTÉ DE REQUALIFICATION DES
QUARTIERS ANCIENS (SOREQA)**

Enquête publique du 10 juin au 28 juin 2024
Arrêté préfectoral n°75-2024-04-25-00010

DOCUMENTS ANNEXES COMPLÉMENTAIRES



DOSSIER COMPLÉMENTAIRE

LES AUTRES DOCUMENTS EN ANNEXE DU DOSSIER

Les observations déposées sur le registre numérique

9. Rapport technique Bureau Michel Bancon
10. Expertise patrimoniale passage National DHAAP
11. Protocole époux Vo
12. Procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaire du 17 janvier 2023
13. Projet de scission
14. Echange de mails pour la levée de l'insalubrité Syndic, STH et Soreqa
15. Contribution de M. Roy membre du conseil syndical
16. Courrier de Maître Fedarc représentant le syndicat des copropriétaires
17. Courrier de Maître Fedarc représentant M. Debitus
18. Courrier Maître Mathieu pour Mme Tran et M. Nguyen
19. Courrier Maître Caillet représentant les conjoints Borderie-Pouillet