

ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE & ENQUETE PARCELLAIRE

Projet de requalification du 6^{ème} étage
de l'immeuble sis « 81, rue Blanche »
Paris 9^{ème}

Enquêtes publiques conjointes du 8 avril au 17 mai 2024
Arrêté préfectoral n°75-2024-03-0003 du 13 mars 2024

RAPPORT D'ENQUÊTES

10 juillet 2024
Stanley GENESTE, Commissaire-enquêteur

SOMMAIRE

RAPPORT D'ENQUÊTES	1
PREAMBULE.....	4
INTRODUCTION	5
1. PROCEDURE DES ENQUÊTES PUBLIQUES CONJOINTES	7
1.1. Place des enquêtes publiques conjointes dans la procédure	7
1.1.1. Les enquêtes publiques conjointes et la procédure d'expropriation	7
1.1.2. Le rapport du Commissaire-enquêteur dans la procédure.....	7
1.2. Conduite de l'enquête publique	8
1.2.1. Désignation du Commissaire-enquêteur	8
1.2.2. Réunions préalables à l'ouverture des enquêtes	8
1.2.3. Echanges pendant les enquêtes	8
1.2.4. Réunions après la clôture des enquêtes	9
1.3. Modalités matérielles des enquêtes publiques conjointes.....	9
1.3.1. Arrêté préfectoral d'ouverture d'enquêtes.....	9
1.3.2. Composition des dossiers d'enquête	9
1.3.3. Modalités de réception des observations du public	10
1.3.4. Affichage, information et publications règlementaires	10
1.3.5. Communication complémentaire	10
1.4. Modalités d'informations spécifiques à la procédure d'enquête parcellaire	10
1.5. Formalités postérieures aux enquêtes publiques conjointes.....	11
2. OBJET DES ENQUÊTES PUBLIQUES CONJOINTES	12
2.1. Présentation du projet soumis à l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique 12	
2.2. Présentation du projet soumis à l'enquête parcellaire.....	16
2.3. Etat d'avancement des négociations foncières	16
2.4. Etat d'avancement du relogement des occupants.....	17
2.5. Cession des biens acquis	17
2.6. Examen des pièces composant les dossiers d'enquête	17
3. PRESENTATION ET ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC RELATIVES A L'ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DUP	18
3.1. Modalités d'enregistrement des observations.....	18
3.2. Recueil des observations du public	18
3.3. Analyse thématique des observations du public.....	20
3.4. Avis du public.....	22
4. APPRECIATION DE L'UTILITE PUBLIQUE	22
4.1. Le caractère d'intérêt général.....	22
4.2. Le nécessité de l'expropriation pour atteindre les objectifs visés par le projet mis à l'enquête 22	

4.3. Le bilan coûts - avantages	23
4.4. Synthèse.....	24
5. PRESENTATION ET ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC RELATIVES A L'ENQUÊTE PARCELLAIRE	24
5.1. Modalités d'enregistrement des observations.....	24
5.2. Recueil des observations du public	24

LISTE DES 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, dans le cas d'espèce à la Préfecture de Paris.

PIECE 1

- 1.1. Décision n°E2400002/75 du Tribunal Administratif de Paris désignant un Commissaire-enquêteur chargé de conduire l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et de l'enquête parcellaire en vue de la réalisation du projet de requalification du 6^{ème} étage de l'immeuble sis, 81 rue Blanche, dans le IX^{ème} arrondissement de Paris (1 page).

PIECES 2 / Arrêtés préfectoraux

- 2.1. Arrêté préfectoral n°75-2024-03-0003 portant ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et de l'enquête parcellaire en vue de la réalisation du projet de requalification du 6^{ème} étage de l'immeuble sis, 81 rue Blanche, dans le IX^{ème} arrondissement de Paris (3 pages).
- 2.2. Publication de l'arrêté préfectoral au recueil des actes administratifs spécial n°75-2024-158 publié le 13 mars 2024 (8 pages).

PIECES 3 / Affichage

- 3.1. Avis d'ouverture de l'enquête publique (2 pages) ;
- 3.2. Certificat d'affichage de la mairie du IX^{ème} arrondissement (1 page) ;
- 3.3. Certificat concernant l'affichage sur le domaine public avec photos des emplacements des points d'affichage.

PIECES 4 / Publications réglementaires

- 4.1. Copie des insertions dans la presse locale du 21 mars 2024 et du 9 avril 2024 (4x1 page).

PIECES 5 / Dossiers d'enquêtes et registres

- 5.1. Dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet la réalisation du projet de requalification du 6^{ème} étage de l'immeuble sis, 81 rue Blanche, dans le IX^{ème} arrondissement de Paris ;
- 5.2. Registre « papier » (1) ;
- 5.3. Registre « électronique » (1) ;
- 5.4. Dossier d'enquête parcellaire des lots et parties communes du 6^{ème} étage de l'immeuble sis, 81 rue Blanche à Paris 9^{ème} arrondissement ;
- 5.5. Registre « papier » (1).

PREAMBULE

Le présent rapport a été établi par le Commissaire-enquêteur chargé de diligenter conjointement l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire en vue de la réalisation du projet de requalification du 6^{ème} étage de l'immeuble sis, 81 rue Blanche, dans le IX^{ème} arrondissement de Paris.

Ces enquêtes publiques conjointes se sont déroulées du lundi 8 avril au vendredi 17 mai 2024, soit pendant 40 jours consécutifs.

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'expropriation et de l'article R.123-5 du code de l'environnement auquel il renvoie, le Commissaire-enquêteur a été désigné par décision du Président du Tribunal Administratif de Paris n°E2400002/75 en date du 31 janvier 2024, à la demande de l'autorité organisatrice de l'enquête, en l'occurrence la Préfecture d'Ile-de-France – Préfecture de Paris.

A titre d'information, le code de l'environnement précise que :

- Dans chaque département, une Commission, présidée par le Président du Tribunal Administratif ou le conseiller qu'il délègue, établit une liste d'aptitude des commissaires enquêteurs. Cette liste est rendue publique et fait l'objet d'au moins une révision annuelle (article L. 123-4) ;
- Ne peuvent être désignés comme commissaire enquêteur ou membre de commission d'enquête les personnes intéressées à l'opération à titre personnel ou en raison de leurs fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumise à enquête (article L. 123-5) ;
- Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête conduit l'enquête de manière à permettre au public de disposer d'une information complète sur le projet, plan ou programme et de participer effectivement au processus de décision. Il ou elle permet au public de faire parvenir ses observations et propositions ... Pendant l'enquête, le commissaire enquêteur ou le Président de la commission d'enquête reçoit le maître d'ouvrage de l'opération soumise à l'enquête publique à la demande de ce dernier. Il peut en outre (...) entendre toutes les personnes concernées par le projet, plan ou programme qui en font la demande et convoquer toutes les personnes dont il juge l'audition utile (article L. 123-13) ;
- Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête rend son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de trente jours à compter de la fin de l'enquête. (...) Le rapport doit faire état des observations et propositions qui ont été produites pendant l'enquête, ainsi que des réponses éventuelles du maître d'ouvrage. Le rapport et les conclusions motivées sont rendus publics (article L. 123-15).

Ces dispositions législatives et la procédure de désignation par une autorité juridictionnelle garantissent l'indépendance totale du commissaire-enquêteur, à l'égard aussi bien de l'autorité organisatrice que du maître d'ouvrage, de l'administration ou du public, ainsi que sa parfaite neutralité.

S'agissant des aptitudes exigées des commissaires enquêteurs, la loi n'en fait pas mention se contentant de renvoyer à un décret l'établissement des listes d'aptitudes départementales aux fonctions de commissaire enquêteur.

Le code de l'environnement n'est guère plus explicite puisqu'il indique que la commission chargée de l'établissement des dossiers "vérifie que le postulant remplit les conditions requises et arrête la liste, en se fondant notamment sur la compétence et l'expérience du candidat", la compétence ne devant pas s'apprécier seulement au plan technique, mais aussi dans la connaissance des procédures administratives et dans celle du droit des enquêtes publiques. D'autres critères s'imposent, également à l'évidence, à savoir l'éthique et l'objectivité dont doit faire preuve tout commissaire enquêteur.

Il n'est cependant pas nécessaire que le commissaire enquêteur soit un expert, et s'il l'est, il ne doit en aucun cas se comporter en expert, ni en professionnel ès qualité. En effet, l'expert est un auxiliaire de justice, et son travail strictement défini par les magistrats est celui d'un spécialiste objectif qui doit vérifier la conformité technique d'un acte ou d'une opération aux règles de l'art.

En fait, le commissaire enquêteur apparaît comme un collaborateur occasionnel du service public dont la mission a un triple objectif :

- Apprécier l'acceptabilité sociale du projet soumis à l'enquête,
- Considérer son impact sur la mise en valeur et la préservation de l'environnement,
- Apporter une aide à la décision.

Il lui est recommandé de peser de manière objective le pour et le contre, puis de donner son avis motivé personnel, donc subjectif.

De même, le commissaire enquêteur n'a pas à se comporter en juriste, et il n'est pas de sa responsabilité de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Cela est et reste du ressort du Tribunal Administratif compétent. Il n'est donc pas du ressort du commissaire enquêteur de dire le droit, mais simplement il peut dire s'il lui semble que la procédure suivie est légale et s'il lui semble qu'elle a été respectée.

Le Commissaire-enquêteur s'est efforcé de travailler dans le strict respect des textes rappelés ci-dessus fixant sa mission et définissant les limites de ses pouvoirs.

C'est ainsi qu'à partir des éléments du dossier d'enquête, des observations relevées dans les registres, des courriels recueillis par Internet sur un registre électronique, des courriers postaux adressés au Commissaire-enquêteur, des divers entretiens conduits ou consultations opérées, le Commissaire-enquêteur a rendu in fine un avis personnel motivé en toute conscience et en toute indépendance.

INTRODUCTION

Généralités

Le maître d'ouvrage du projet est la Société de Requalification des Quartiers Anciens (SOREQA), société publique locale d'aménagement détenue, dont la Ville de Paris est actionnaire. Son rôle est d'acheter et d'aménager des terrains ou des lots de copropriété en vue de lutter contre l'habitat indigne et dégradé, afin de créer des logements sociaux.

Le projet consiste regrouper et qualifier plusieurs lots de copropriété, actuellement à usage de chambres de services, et les parties communes du 6^{ème} étage de l'immeuble situé 81, rue Blanche à Paris 9^{ème} arrondissement. Il a pour objectif de réaliser quatre logements à vocation sociale de différentes typologies et de prolonger l'escalier principal afin de les desservir.

Ce projet s'inscrit dans le cadre de la politique de lutte contre l'habitat indigne et l'insalubrité portée par la ville de Paris, initiée dès 2003 et élargie, en 2010, au traitement de divers lots et chambres de services au sein de copropriétés à Paris. Cette action a été confiée à la SOREQA, par avenant n°2 en date du 29 novembre 2018 au traité de concession d'aménagement du 13 décembre 2016 qui la lie à la Ville de Paris.

Le périmètre du projet de requalification du 6^{ème} étage de la copropriété 81, rue Blanche Paris 9 concerne plus précisément :

- Les lots 15, 16, 17, 19, 23, 24, 26, 28 et 30 acquis par la SOREQA ;
- Les lots 14, 18, 20, 21, 22, 25, 27 et 29, restant à acquérir ;
- L'ensemble des parties communes de l'étage d'une superficie de 35,5 m² restant à acquérir.
- L'emprise au sol de la trémie au 6^{ème} étage.

Ce projet de requalification est motivé par :

- La superficie, inférieure à 9 m², et l'état de dégradation de certains lots.
- La nécessité de regrouper des lots pour réaliser des logements qualitatifs au sens des normes modernes d'habitabilité, impliquant l'intégration dans le périmètre de l'opération de lots dits « accessoires », même si leur configuration et leur état paraissent corrects.
- Le caractère d'urgence d'une intervention pour mettre un terme aux différents dégâts des eaux récurrents liés à l'occupation des chambres de service.

Ainsi, il a été décidé de mettre en œuvre ce projet dans le cadre des dispositions d'ordre général des articles L.110-1, L.112-1, L.121-1 à 3 et L.122-1 du Code de l'Expropriation.

Une fois l'unité foncière constituée et libérée de toute occupation par la SOREQA, elle sera cédée à l'entreprise sociale de l'habitat AXIMO, filiale de Paris Habitat, identifiée par la Ville de Paris comme une des structures pouvant réaliser ce type d'opération. AXIMO aura la charge de créer et gérer ces logements sociaux.

Afin de permettre la revente des biens sur lesquelles seront réalisés les logements sociaux, la SOREQA fera application des dispositions des articles L.411-1 à 5 du Code de l'Expropriation en cédant les emprises dans le cadre du cahier des charges imposant à l'acquéreur de réaliser une opération conforme au programme déclaré d'utilité publique.

Sont visés dans le cadre de cette opération les articles L.110-1, L.112-1, L.121-1 à 3, L.122-1, L.411-1 à 5 et L.422-1 et 2 du Code de l'Expropriation. Les articles R.111-1 à R.112-27 du code de l'expropriation explicitent le déroulement de l'enquête publique en vue de la DUP qui ne porte pas atteinte à l'environnement.

La présente enquête publique préalable porte donc sur la déclaration d'utilité publique dudit projet de requalification du 6^{ème} étage de l'immeuble sis, 81, rue Blanche, dans le IX^{ème} arrondissement de Paris en vue de la réalisation de 4 logements sociaux. Elle est menée conjointement à l'enquête parcellaire.

Les enquêtes publiques conjointes ont été organisées selon les termes de l'avis d'enquête publique publié par la Préfecture d'Ile-de-France – Préfecture de Paris (Arrêté préfectoral n°75-2024-03-0003 en date du 13 mars 2024).

Rappel de la procédure administrative

Les enquêtes publiques conjointes s'effectuent notamment dans le cadre juridique et le contexte délibératif suivant :

- Le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.
- Le Code général des collectivités territoriales.

En application des dispositions réglementaires, relatives à la démocratisation des enquêtes publiques, à la protection de l'environnement, et au code de l'expropriation, le présent document a pour objet :

1. D'établir un rapport d'enquête relatant le déroulement des enquêtes publiques conjointes préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire dudit projet de requalification du 6^{ème} étage de l'immeuble sis, 81 rue Blanche, dans le IX^{ème} arrondissement de Paris.
cf. RAPPORT D'ENQUÊTE
2. De présenter les conclusions motivées et avis du Commissaire-enquêteur, après avoir pris connaissance des observations du public, (consignées au registre « format papier », ou adressées par courriers postal ou par courriels, ou recueillies sur le registre « format électronique »).
cf. CONCLUSIONS MOTIVÉES et AVIS
3. D'établir un procès-verbal de l'enquête parcellaire, après avoir pris connaissance des observations du public et des notifications aux propriétaires concernés.
cf. PROCES-VERBAL et CONCLUSIONS

Conformément aux textes réglementaires, et comme indiqué dans l'article 8 de l'arrêté préfectoral n°75-2024-03-0003 en date du 13 mars 2024, le rapport d'enquête & les conclusions motivées et avis du Commissaire-enquêteur, relatives à l'utilité publique et à la cessibilité dudit projet de requalification du 6^{ème} étage de l'immeuble sis, 81, rue Blanche, dans le IX^{ème} arrondissement de Paris, seront :

- Tenus à la disposition du public, pendant un an, dans la Mairie du 9^{ème} arrondissement de Paris ;
- Communicables aux personnes intéressées dans les conditions prévues par la loi, en adressant une demande à la Préfecture de la Région Ile-de-France, préfecture de Paris.
- Consultables sur le site dédié Publilégal.

1. PROCEDURE DES ENQUÊTES PUBLIQUES CONJOINTES

1.1. Place des enquêtes publiques conjointes dans la procédure

1.1.1. Les enquêtes publiques conjointes et la procédure d'expropriation

La mise en œuvre du projet de requalification du 6^{ème} étage de l'immeuble sis 81 rue Blanche Paris 9^{ème} nécessitant une expropriation, celle-ci ne peut être prononcée sans que soit préalablement intervenue une déclaration d'utilité publique à la suite d'une enquête publique et que soit procédé contradictoirement à la détermination des parcelles et/ou lots à exproprier, ainsi qu'à la recherche des propriétaires des titulaires de droits réels et autres personnes intéressées conformément à l'article L 110-1 et suivants du code de l'expropriation.

- *L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique*

L'enquête publique a pour objet de permettre au public de disposer d'une information complète sur ledit projet, et de participer effectivement au processus de décision. Elle permet au public de faire parvenir ses observations et propositions. **L'enquête publique préalable à la déclaration publique a pour but de vérifier, au regard des observations du public, si l'opération projetée présente bien un caractère d'utilité publique telle que l'expropriation peut être envisagée.**

La déclaration d'utilité publique ne portant pas sur une opération susceptible d'affecter l'environnement relevant de l'article L. 123-2 du code de l'environnement, l'enquête qui lui est préalable est régie par les articles du livre 1^{er} du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

- *L'enquête parcellaire*

L'enquête parcellaire a, quant à elle, pour objet de déterminer avec précision les biens situés dans l'emprise du projet dont la déclaration publique est sollicitée (ou a été prononcée) et d'en identifier exactement les propriétaires.

En application de l'article R 131-14 du code de l'expropriation, l'enquête parcellaire peut être effectuée en même temps que l'enquête préalable à la déclaration publique si l'expropriant est en mesure de déterminer les parcelles à exproprier, de dresser le plan parcellaire et la liste des propriétaires avant la déclaration d'utilité publique.

Ces éléments étant réunis par la SOREQA, c'est cette procédure d'enquêtes conjointes qui a été retenue.

- *La procédure d'expropriation*

A la suite de ces deux enquêtes, et tenant compte de l'avis émis par le Commissaire-enquêteur, un arrêté préfectoral déclarant l'opération d'utilité publique et un arrêté préfectoral de cessibilité des parcelles à exproprier pourront être pris.

Considérant ces deux arrêtés, le juge d'expropriation, saisi à cet effet, pourra ensuite prononcer une ordonnance d'expropriation valant transfert de propriété au profit de l'expropriant, d'extinction des droits réels ou personnels et ouvrant les obligations d'indemnisation par l'expropriant au profit des expropriés et des différents ayant droits, ainsi que les obligations de relogement conformément aux dispositions du code de l'expropriation.

1.1.2. Le rapport du Commissaire-enquêteur dans la procédure

Le présent rapport, prescrit par l'article 7 de l'arrêté préfectoral précité du 13 mars 2024, relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies.

Il comporte les éléments définis à l'article R 112-19 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, à savoir :

- Le rappel de l'objet du projet,
- La liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête,
- Une synthèse des observations du public,
- Une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet en réponse aux observations du public.

Le Commissaire-enquêteur consigne ensuite ses conclusions motivées en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet dans un document séparé qui constitue la deuxième partie du dossier.

1.2. Conduite de l'enquête publique

1.2.1. Désignation du Commissaire-enquêteur

Par décision n°E2400002/75 du 31 janvier 2024, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Paris a désigné Monsieur Stanley GENESTE, Commissaire Enquêteur chargé de conduire l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et de l'enquête parcellaire en vue du projet de requalification du 6^{ème} étage de l'immeuble sis, 81 rue Blanche, dans le 9^{ème} arrondissement de Paris.

1.2.2. Réunions préalables à l'ouverture des enquêtes

Préalablement à l'ouverture de l'enquête publique conjointe, le Commissaire-enquêteur a pu échanger avec les services de la Préfecture de la Région Ile-de-France, Préfecture de Paris et de la SOREQA afin d'avoir une pleine compréhension du projet et de lui permettre d'informer le public de la plus complète et précise possible :

- Réunion du 8 mars 2024 (présentation générale),

Au cours de cette réunion, les représentantes de la SOREQA ont fait un rappel synthétique du dossier tel qu'il apparaît dans le projet de « Notice Explicative » du dossier d'enquête publique DUP. Des demandes de précisions ont été demandées, en vue de faciliter la lecture du dossier et la compréhension du projet par le public. Au cours de cette même réunion, l'organisation matérielle de ces enquêtes conjointes et notamment la mise en place d'un registre électronique sur un site dédié pour chacune des enquêtes, dont la mise en œuvre a été confiée à la société PUBLILEGAL, a été mise au point.

Le dossier d'enquête préalable à l'utilité publique et le dossier d'enquête parcellaire ont été validés entre les parties par échange de différents courriels. Aucune autre réunion n'a été tenue sur ces sujets.

- Visite du bien.

Une visite des biens a été organisée le mercredi 3 avril 2024, en présence des représentants de la Préfecture et de la SOREQA.

La visite a permis de visiter les lots détenus par la SOREQA et les parties communes du 6^{ème} étage, d'en apprécier leur configuration, leur taille ainsi que leur état. Elle a permis également d'avoir une appréciation globale de la copropriété. Une propriétaire, concernée par l'expropriation, présente à son domicile, s'est exprimée au cours de cette visite.

Une visite des alentours de l'immeuble a également été effectuée le même jour pour vérifier l'affichage sur le site.

- Autres

Compte tenu de la nature et de l'objet de l'enquête, aucune visite des lieux de permanence en Mairie du 9^{ème} arrondissement n'a été effectuée. Néanmoins, les services municipaux se sont assurés de la bonne mise en place du dispositif d'information, du bon accueil du public et de la mise à disposition du dossier ainsi que la signature du registre.

1.2.3. Echanges pendant les enquêtes

Des échanges périodiques ont eu lieu entre les représentants de la Préfecture de la Région Ile de France, Préfecture de Paris et le commissaire – enquêteur afin de faire un point sur le déroulement de la procédure et du nombre de contributions déposées.

Lors des permanences tenues à la mairie du IX^{ème} arrondissement :

- Le 8 avril 2024, se sont présentés un représentant de la copropriété et Mmes ZAFRILLA, copropriétaires concernées par le projet. Ces copropriétaires et le commissaire-enquêteur ont longuement échangé sur les raisons de l'intervention de la SOREQA, le projet et les conséquences de l'utilité publique. Le sort de Mme ZAFRILLA, gardienne de l'immeuble, a également été abordé. Ces copropriétaires ont fait l'objet de leurs inquiétudes sur les conséquences du projet de la SOREQA. Des conseils ont été demandés au commissaire-enquêteur sur la forme des observations. Il a été précisé que les observations devaient dans la mesure du possible s'appuyer sur des éléments factuels.
- Le 4 mai 2024, s'est présenté un représentant de la copropriété, avec au téléphone Mme GIMBERT, représentant de l'indivision GIMBERT, copropriétaire concernée par le projet. Ces copropriétaires et le commissaire-enquêteur ont à nouveau longuement échangé sur les raisons de l'intervention de la SOREQA, le projet et les conséquences de l'utilité publique. Ces copropriétaires ont émis la possibilité d'engager la restructuration du 6^{ème} étage sans l'intervention de la SOREQA.

1.2.4. Réunions après la clôture des enquêtes

Plusieurs réunions ont été tenues après la clôture des enquêtes conjointes publique et parcellaire :

- Le 21 mai 2024, à la demande de la SOREQA. Au cours de cet échange, la SOREQA a explicité ses modalités d'intervention et son intervention au sein de la copropriété du 81, rue Blanche.
- Le 28 mai 2024, le Commissaire-enquêteur a échangé sur les rapports, procès-verbal, conclusions motivées aux représentants de la Préfecture de la Région Ile de France, Préfecture de Paris, au regard des particularités de ce projet.
- Le 21 juin 2024, le Commissaire-enquêteur a présenté ses rapport, procès-verbal, conclusions motivées et avis aux représentants de la Préfecture de la Région Ile de France, Préfecture de Paris.

Le 10 juillet 2024, le Commissaire-enquêteur a transmis à la Préfecture de la Région Ile de France, Préfecture de Paris, ses rapports et conclusions motivées.

1.3. Modalités matérielles des enquêtes publiques conjointes

1.3.1. Arrêté préfectoral d'ouverture d'enquêtes

Les modalités d'organisation des enquêtes publiques conjointes sont prescrites dans l'arrêté préfectoral n°75-2024-03-0003 du 13 mars 2024 de la Préfecture de la Région Ile-de-France, Préfecture de Paris, après consultation du Commissaire-enquêteur sur les jours et heures de permanences.

Les enquêtes publiques conjointes se sont déroulées du lundi 8 avril au vendredi 17 mars 2024 inclus, soit pendant 40 jours consécutifs, conformément à l'article R.112-12 du code de l'expropriation.

Le siège des enquêtes était fixé à la Mairie du 9^{ème} arrondissement de Paris.

1.3.2. Composition des dossiers d'enquête

- *Le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique*

Le dossier d'enquête préalable à la DUP mis à disposition du public a été élaboré conformément à l'art. R.112-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Il comprend 7 pièces :

1. L'arrêté préfectoral n°75-2024-03-0003 en date du 13 mars 2024
2. Une notice descriptive exposant le contexte de l'opération ainsi que le projet de requalification
3. Un plan de situation localisant le projet dans son quartier
4. Un plan général des travaux (pièces graphiques de l'opération projetée).
5. Les caractéristiques principales des ouvrages
6. Un plan périmétral délimitant clairement le terrain faisant l'objet de la demande de déclaration d'utilité publique
7. L'appréciation sommaire des dépenses indiquant le coût de la dépossession foncière, ainsi que les coûts des travaux, l'ensemble du projet étant estimé à hauteur de 1 492 K€ HT (NR).

L'ensemble du dossier ainsi soumis à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique respecte les exigences réglementaires et répond aux besoins d'information du public.

Le dossier a été signé par le Commissaire - enquêteur.

Durant toute la durée de l'enquête, le dossier a été tenu à la disposition du public sur le lieu de l'enquête.

- *Le dossier d'enquête parcellaire*

Le dossier d'enquête parcellaire mis à disposition du public a été élaboré conformément l'art. R 131-3 du code de l'expropriation. Il comprend 3 pièces :

1. L'arrêté préfectoral n°75-2024-03-0003 en date du 13 mars 2024
2. Un état parcellaire précisant l'identité et l'adresse des copropriétaires. L'état parcellaire précise en outre l'adresse de l'immeuble à exproprier, ses références cadastrales ainsi que la contenance de la parcelle.
3. Un plan parcellaire régulier du terrains et bâtiments indiquant le lieu des lots à exproprier.

Il est rappelé que la notice explicative n'est pas nécessaire lorsque l'enquête parcellaire est conjointe avec l'enquête préalable à la DUP.

L'ensemble du dossier ainsi soumis à l'enquête parcellaire respecte les exigences réglementaires et répond aux besoins d'information du public.

Le dossier a été signé par le Commissaire - enquêteur.

Durant toute la durée de l'enquête, le dossier a été tenu à la disposition du public sur le lieu de l'enquête.

1.3.3. Modalités de réception des observations du public

Le dossier d'enquête, accompagné d'un registre à feuillets non mobiles cotés et paraphés par le Commissaire-enquêteur, a été mis à disposition du public sur le lieu d'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture au public à la Mairie du 9^{ème} arrondissement de la ville de Paris.

Par ailleurs, le public était invité à faire parvenir ses observations au Commissaire-enquêteur par courrier postal, à la mairie du 9^{ème} arrondissement de Paris, en vue de leur annexion aux registres d'enquête.

Le commissaire enquêteur s'est également tenu à la disposition du public au cours de trois permanences tel qu'indiqué dans le tableau ci-dessous.

LIEU	DATES	HORAIRES
Mairie du IX ^{ème} arrondissement	8 avril 2024	10h – 13h
	18 avril 2024	16h – 19h
	8 mai 2024	10h – 13h

1.3.4. Affichage, information et publications réglementaires

Conformément aux articles R. 112-14 et R 115-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et en application des prescriptions de l'arrêté préfectoral précité :

- Une affiche comportant les indications contenues dans ledit arrêté, a été apposée au moins 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci sur les panneaux d'affichage de la mairie du IX^{ème} arrondissement, comme en atteste le certificat.
- Dans les mêmes conditions de délai et de durée, il a été procédé à l'affichage du même avis, en 6 points situés au voisinage du projet, ces affiches étant visibles depuis la voie publique.
- Le public a également été informé préalablement à l'ouverture de l'enquête publique par un avis publié dans 2 journaux à diffusion nationale.

1.3.5. Communication complémentaire

Les pièces du dossier étaient également consultables pendant toute la durée de l'enquête sur les sites Internet :

- Pour les pièces relatives à l'enquête préalable à la DUP : <https://www.registre-numerique.fr/dup81rueblanche-enquetepublique.fr>
- Pour les pièces relatives à l'enquête parcellaire : sans objet

1.4. Modalités d'informations spécifiques à la procédure d'enquête parcellaire

Conformément aux dispositions du code de l'expropriation et notamment à l'article R.131-6, l'expropriant procède à une notification individuelle sous pli recommandé avec avis de réception du dépôt des dossiers d'enquêtes en mairie aux propriétaires figurant sur la liste établie à l'aide des documents cadastraux. Les propriétaires auxquels la notification a été faite sont tenus de fournir à l'expropriant toutes indications relatives à leur identité ou à défaut, à l'identité des propriétaires actuels.

Interrogée par mes soins, la SOREQA a confirmé, justificatifs à l'appui, avoir procédé à la notification individuelle de la tenue des enquêtes publiques préalables à la déclaration d'utilité publique et parcellaire aux propriétaires identifiés à l'état parcellaire. En raison d'une erreur matérielle, 2 notifications individuelles ont été transmises à chaque propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception : la 1^{ère} en date du 29 mars 2024, la 2^{nde} en date du 29 mars 2024 annulant et remplaçant la première.

- Madame AISENFARB POITEVINEAU Florence, courrier recommandé n°1 1A 208 553 0834 2 daté du 29 mars 2024 avec accusé de réception daté du 10 avril 2024 ;
- Madame AISENFARB Béatrice Eve, courrier recommandé n° 1A 204 152 3473 9 daté du 19 mars 2024 avec accusé de réception daté du 22 mars 2024 ;
- Monsieur AISENFARB Jean-Charles, courrier recommandé n°1A 204 152 3478 4 daté du 19 mars 2024 avec accusé de réception daté du 23 mars 2024 ;
- Madame POITEVINEAU PAUQUET Agnès, courrier recommandé n°1A 208 553 0837 3 daté du 29 mars 2024 non réclamé ;
- Madame GIMBERT Isabelle, courrier recommandé n°1A 208 553 0838 0 daté du 29 mars 2024 avec accusé de réception daté du 8 avril 2024 ;
- Monsieur GIMBERT Nicolas, courrier recommandé n° 1A 208 553 0839 7 daté du 19 mars 2024 avec accusé de réception daté du 25 mars 2024 ;
- Madame ZAFRILA Léa, courrier recommandé n° 1A 204 152 3467 8 daté du 19 mars 2024 avec accusé de réception daté du 22 mars 2024 ;
- Madame ZAFRILA Yolanda, courrier recommandé n° 1A 204 152 3466 1 daté du 19 mars 2024 avec accusé de réception daté du 22 mars 2024.

Ce courrier a également fait l'objet d'une notification par un huissier de justice, la SELARL Juris Grand Paris :

- Madame AISENFARB POITEVINEAU Florence, les 21 et 29 mars 2024 ;
- Madame AISENFARB Béatrice Eve, les 21 et 29 mars 2024 ;
- Monsieur AISENFARB Jean-Charles, les 22 et 29 mars 2024 ;
- Madame POITEVINEAU PAUQUET Agnès, les 25 et 29 mars 2024 ;
- Madame GIMBERT Isabelle, les 25 et 29 mars 2024 ;
- Monsieur GIMBERT Nicolas, les 25 et 29 mars 2024 ;
- Madame ZAFRILA Léa, les 22 et 29 mars 2024 ;
- Madame ZAFRILA Yolanda, les 22 et 29 mars 2024.

En revanche, aucune notification n'a été adressée au Cabinet BARATTE ET ASSOCIES, administrateurs de biens, dont le siège est situé 27-29 rue de Provence, Paris 75009, représentant le syndicat des copropriétaires, visé dans la présente procédure, au titre de l'intégralité des parties communes du 6^{ème} étage à acquérir. Le SOREQA a informé de manière générale le Cabinet Baratte & Associés de la procédure (échanges de courriels).

En l'absence de cas de domicile inconnu, aucun affichage en mairie n'a été effectué.

Les obligations d'identification et d'information des propriétaires et titulaires de droits réels ou autres ayant droits, ont donc bien été réalisées conformément aux dispositions du code de l'expropriation, à l'exception du Cabinet BARATTE ET ASSOCIES, administrateurs de biens.

Les notifications effectuées par la SOREQA étant incomplètes, une seconde enquête parcellaire complémentaire pour opérer à cette rectification sera à mener.

1.5. Formalités postérieures aux enquêtes publiques conjointes

A l'issue de l'enquête publique, ont été effectuées les formalités prévues par les textes, à savoir :

- Signature des registres.
Conformément au code de l'expropriation, les registres d'enquête publique ont été clos et signés à l'achèvement de l'enquête.
- Prise en charge des dossiers d'enquête accompagnés des 2 registres « papier ».
Les dossiers d'enquête publique, accompagnés d'un registre papier, ont été transmis par la mairie du 9^{ème} arrondissement au Commissaire-enquêteur.
- Remise des rapports et conclusions motivées du Commissaire-enquêteur.
Les rapports, conclusions et avis du Commissaire-enquêteur, sous forme papier et sous forme numérique, ont été adressés à la Préfecture Région Ile-de-France, préfecture de Paris, le 10 juillet 2024.

2. OBJET DES ENQUÊTES PUBLIQUES CONJOINTES

2.1. Présentation du projet soumis à l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique

L'enquête publique préalable qui s'est déroulée entre le 8 avril au 17 mai 2024 portait sur la déclaration d'utilité publique du projet de requalification du 6^{ème} étage de l'immeuble sis, 81 rue Blanche, dans le 9^{ème} arrondissement de Paris.

2.1.1. Le maître d'ouvrage du projet

Le maître d'ouvrage du projet est la Société de Requalification des Quartiers Anciens (SOREQA), société publique locale d'aménagement détenue par la Ville de Paris et l'Etablissement public territorial Plaine Commune. Sa mission principale est d'acquérir et d'aménager des terrains ou des lots de copropriété en vue de lutter contre l'habitat indigne et dégradé.

La SOREQA est domiciliée 8, boulevard d'Indochine 75019 Paris.

2.1.2. Contexte général dans lequel s'inscrit le projet

En 2003, la Ville de Paris a mis en place un plan parisien d'éradication de l'habitat indigne visant à soutenir les opérations privées de réhabilitation d'immeubles insalubres et à mettre en œuvre de moyens coercitifs en direction des (co)propriétaires inactifs des immeubles les plus dégradés. Malgré cette intervention, de nouvelles situations d'insalubrité apparaissent, notamment au sein d'immeubles en copropriété.

Afin de traiter spécifiquement ce type de logements dégradés et/ou insalubres aux fins de réalisation de logements sociaux, la Ville de Paris a décidé de créer une opération d'aménagement portant uniquement sur le traitement de divers lots et chambres de services au sein de copropriétés à Paris et de confier sa réalisation à la SOREQA, dans le cadre d'une concession d'aménagement, conclue le 13 décembre 2016.

Au titre de cette concession, la SOREQA assure la conduite de diagnostics techniques, d'étude de faisabilité pour déterminer le périmètre du projet de création de logements, la maîtrise foncière des lots concernés par le projet, les relogements des occupants, et la sécurisation des lots concernés. Une fois « l'unité foncière » constituée, la SOREQA la cède à un opérateur immobilier social qui se chargera de réaliser les travaux.

Pour mener à bien son action foncière, la SOREQA peut recourir à son profit au droit de préemption et à l'expropriation.

L'article 2.2.1 « Délégation de prérogatives de puissance publique » du Traité de Concession d'Aménagement précise : « Pour les lots sous statut privé, la Ville de Paris délègue à la SOREQA le droit de procéder à leur expropriation. Pour ces expropriations, et sans qu'il soit besoin d'une nouvelle délibération du Conseil de Paris mais sous réserve que les adresses aient été intégrées à la liste définie à l'annexe 1 de ce traité, la SOREQA :

- Est autorisée à mettre en œuvre la procédure tendant à faire déclarer d'utilité publique le projet impliquant l'acquisition des lots à son bénéfice et à poursuivre toute procédure judiciaire permettant l'appropriation et la libération des biens immobiliers concernés,
- Etablit, aux frais de l'opération, tous les documents nécessaires à l'intervention de l'acte déclaratif d'utilité publique et à l'enquête parcellaire.

L'intervention de la SOREQA au 6^{ème} étage de l'immeuble sis, 81 rue Blanche, dans le 9^{ème} arrondissement de Paris lui a été confiée, par avenant n°2 en date du 29 novembre 2018 au traité de concession d'aménagement du 13 décembre 2016 qui la lie à la Ville de Paris.

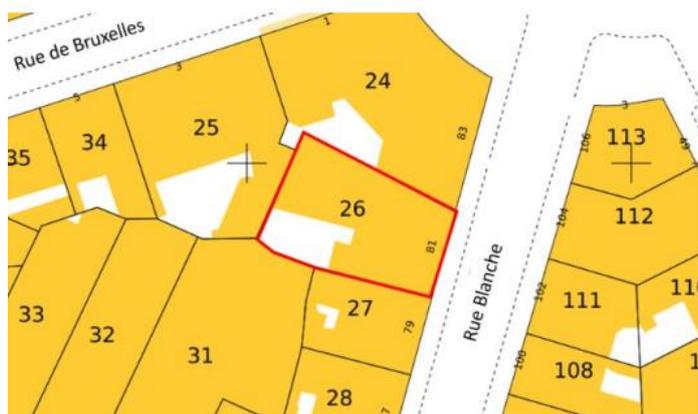
2.1.3. Objectifs & caractéristiques principales du projet soumis à l'enquête publique

Présentation de l'immeuble sis 81 rue Blanche Paris 9^{ème}

Les lots concernés par la présente enquête se situent dans un immeuble sis 81 rue Blanche, lui-même situé dans le 9^{ème} arrondissement de Paris et plus précisément dans le quartier Saint-Georges ; entre les places de Clichy et Pigalle.

L'immeuble est cadastré AA 26. La surface cadastrale totale de la parcelle est de 323 m².

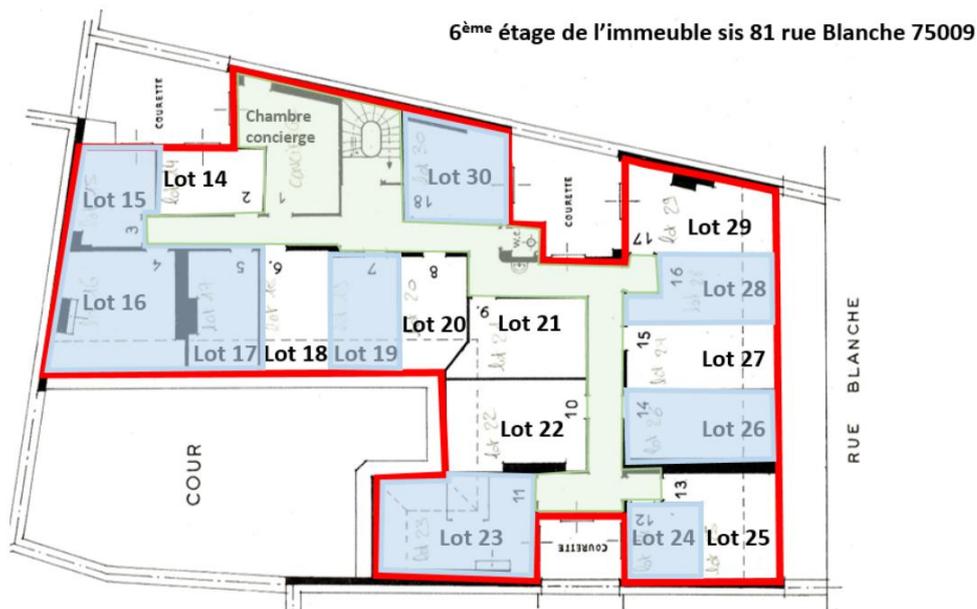
Il s'agit d'un immeuble en copropriété de type Restauration, R+5, comprenant 46 lots de copropriété à destination d'appartements de chambres de service et de caves, avec les parties communes associées. Il dispose d'une cour en fond de parcelle, et de deux courettes. L'immeuble, et les parties communes en particulier, sont en bon état. Des travaux d'améliorations sont régulièrement effectués.



La copropriété est gérée par un syndic professionnel et dispose d'une gardienne de catégorie B. Cette dernière bénéficie, à ce titre, d'une loge au rez-de-chaussée de l'immeuble, ainsi que d'une chambre de service, en parties communes, au 6^{ème} étage.

Présentation des chambres de services et des parties communes du 6^{ème} étage

Le 6^{ème} étage de l'immeuble comprend 17 chambres de services privées dont une chambre de service commune mise à disposition de la gardienne en sus de la loge.



En rouge _ périmètre du projet de requalification
 En bleu : lots propriété de la SOREQA _ En blanc : lot restant à acquérir _ En vert : parties communes et trémie à acquérir

Une partie de ces chambres concentre les difficultés suivantes :

- Des surfaces, pour certaines d'entre elles de moins de 9 m², inférieures aux normes du Règlement Sanitaire Départemental ;
- Un état de dégradation important.

Pour ce qui est des parties communes :

- La cage d'escalier de service est en mauvais état ;
- Le sol est déformé et endommagé à certains endroits ;
- Les menuiseries sont dans un état moyen.

Enfin, l'occupation de certaines chambres de service, à l'origine de dégâts des eaux récurrents, nuit à l'état général de l'immeuble.

Ce projet a été retenu par la SOREQA après étude de plusieurs scénarii [réponse de la SOREQA du 31 mai 2024 à la suite de la question posée par le Commissaire-enquêteur] :

- La création de 2 grands logements, l'un de type T4 de 70,1 m² carrez, l'autre de type T5 de 82,8 m² carrez. A la suite d'échanges avec le futur Maître d'Ouvrage, AXIMO, cette typologie a été finalement jugée inadaptée. La création d'une typologie de logements plus diversifiée est préférée.
- Le choix de mansarder le dernier étage, dans la continuité de l'immeuble mitoyen, de même qu'une surélévation n'ont pas été retenus en raison de ses implications techniques sur la structure du toit et l'étanchéité du bâtiment.

La SOREQA a présenté le futur projet aux copropriétaires présents, dont une partie des intéressés, lors de l'assemblée générale du 27 juin 2023.

Descriptif des travaux projetés

Les travaux projetés par AXIMO, cessionnaire de la SOREQA une fois la maîtrise et la libération des lots et parties communes effectuées, sont les suivants :

- La prolongation de la cage d'escalier principale et la possibilité de prolonger également l'ascenseur avec la création d'une trappe d'accès au toit ainsi qu'une trappe de désenfumage.
- La condamnation de la dernière volée d'escalier de service, tout en conservant la trémie en place, avec la création d'une trappe de désenfumage.
- Une restructuration de l'étage actuel après regroupement de lot avec la création de nouvelles cloisons d'appartement.
- Le raccordement des logements aux différents réseaux techniques sur le palier
- L'installation de VMC.
- L'agrandissement des baies actuelles par l'installation de fenêtres de toit, le caractère mansardé de la toiture ne permettant pas la pose de fenêtres classiques
- Le remplacement des portes palières par des portes palières coupe-feu.
- Une isolation thermique par l'intérieur des parois ayant une très faible hauteur, en plus d'une isolation thermique par l'intérieur de la couverture.
- Tous les travaux de mise aux normes nécessaires à la création des logements.

Ces travaux pourront légèrement être modifiés en fonction du projet définitif retenu par AXIMO après la désignation d'une équipe de maîtrise d'œuvre.

2.1.4. Finalité de l'enquête publique préalable à la DUP

- *Rappel du cadre réglementaire*

L'opération décrite ci-dessus sera mise en œuvre dans le cadre des dispositions d'ordre général des articles L.110-1, L.112-1, L.121-1 à 3 et L.122-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Afin de permettre, le cas échéant, la revente des parcelles sur lesquelles seront réalisés les logements sociaux, la SOREQA fera application des dispositions des articles L.411-1 à 5 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique en cédant les emprises dans le cadre du cahier des charges imposant à l'acquéreur de réaliser une opération conforme au programme déclaré d'utilité publique.

Seront donc visés dans le cadre de cette opération les articles L.110-1, L.112-1, L.121-1 à 3, L.122-1, L.411-1 à 5 et L.422-1 et 2 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

- *La finalité de l'enquête publique*

L'enquête publique a pour objet d'informer le public pour lui permettre de se prononcer le caractère d'utilité publique du projet de requalification du 6^{ème} étage de l'immeuble sis, 81 rue Blanche, dans le 9^{ème} arrondissement de Paris.

2.2. Présentation du projet soumis à l'enquête parcellaire

L'enquête parcellaire porte sur l'acquisition des lots 14, 18, 20, 21, 22, 25, 27 et 29 ainsi que de la totalité des parties communes du 6^{ème} étage de l'immeuble en copropriété, cadastré AA 26, sis 81 rue Blanche dans le 9^{ème} arrondissement de Paris.

- L'indivision de la défunte Mme Eliane SCHOLLA, composée de Madame Florence AISENFARB, Madame Béatrice Eve AISENFARB, Monsieur Jean-Charles AISENFARB, et de Madame Agnès AISENFARB, pour le lot :
 - o 14 représentant les 40/10.000e des PCG et d'une surface de 6 m².
- L'indivision de la défunte Madame Yvonne, Marie COURT, composée de Madame Isabelle, Germaine, Mathilde GIMBERT, Monsieur Nicolas, Charles Henri GIMBERT, pour les lots :
 - o 18 représentant les 45/10.000e des PCG et d'une surface de 5,9 m²
 - o 21 représentant les 60/10.000e des PCG et d'une surface de 8,3 m²
 - o 25 représentant les 35/10.000e des PCG et d'une surface de 4,7 m²
 - o 27 représentant les 55/10.000e des PCG et d'une surface de 6,7 m²
 - o 29 représentant les 70/10.000e des PCG et d'une surface de 7,7 m²
- Mmes Yolanda et Léa ZAFRILLA pour les lots :
 - o 20 représentant les 40/10.000e des PCG et d'une surface de 5,4 m²
 - o 22 représentant les 60/10.000e des PCG et d'une surface de 9,1 m²
- Au titre des parties communes générales de l'immeuble, le Syndicat des copropriétaires, représenté par le Cabinet BARATTE ET A, administrateurs de biens, dont le siège est situé 27-29 rue de Provence, 75009 Paris.

Le plan parcellaire présenté dans le dossier d'enquête permet de localiser précisément les lots et les parties communes, définis dans l'état parcellaire et devant être expropriés.

2.3. Etat d'avancement des négociations foncières

A la suite de la demande du Commissaire-enquêteur, la SOREQA a apporté le 28 mai 2024 les précisions suivantes sur son intervention foncière.

Le processus privilégié par la SOREQA pour les négociations amiables est le suivant :

- Prise de contact avec le propriétaire concerné
- Visite du bien et estimation des Domaines
- Proposition verbale au cours d'un rendez-vous en présentiel
- En cas accord sur la chose et sur le prix, ce dernier est formalisé sous la forme d'une demande d'acquisition
- Dépôt / enregistrement de la demande d'acquisition par la Ville de Paris
- Décision de préemption au prix par la SOREQA
- Signature d'un acte notarié valant transfert de propriété et donnant quittance du paiement du prix

La SOREQA exerce également son droit de préemption urbain à réception d'une DIA en cas d'une cession volontaire d'un propriétaire. En cas de désaccord sur le prix, une procédure de fixation judiciaire est engagée.

S'agissant des acquisitions réalisées :

- Protocole d'accord signé entre la SOREQA et Mme ALINC-RIEDINGER pour le lot 17,
- Par voie de préemption pour les lots 19 et 30
- Par voie de préemption après fixation judiciaire du prix pour le lot 26

S'agissant des biens restants à acquérir :

- Pour l'indivision GIMBERT, un courrier de prise de contact a été adressé par la SOREQA le 11 juillet 2022. De nombreux échanges téléphoniques ont été tenus, notamment lors de l'AG du 27 juin 2023 (Mme GIMBERT en visio).
- Pour Mme POITEVINEAU, un courrier de prise de contact a été adressé par la SOREQA le 11 juillet 2022. Une rencontre a eu lieu lors de l'AG du 27 juin 2023 où Mme POITEVINEAU a fait part de son refus ferme de vendre son bien.
- Pour Mme ZAFRILLA, un courrier de prise de contact a été adressé par la SOREQA le 11 juillet 2022. De nombreux échanges téléphoniques ont été tenus. Elle a fait part de son opposition au projet.

Lors des négociations amiables, la SOREQA a privilégié l'échange avec les copropriétaires concernés par l'expropriation. Toutefois, ces négociations amiables n'ayant pas abouti, la SOREQA a décidé d'engager une procédure visant à faire déclarer d'utilité publique le projet de requalification et cessibles les biens privés dont la possession est nécessaire à la réalisation dudit projet.

Tout au long de cette procédure, la SOREQA continuera ses négociations.

2.4. Etat d'avancement du relogement des occupants

Rappel de la procédure de relogement des occupants

Après la prise de possession des biens visés par le projet, il doit être procédé aux relogements des occupants présents dans les lieux. Conformément aux textes en vigueur, tous les occupants en titre des locaux d'habitation se verront proposer des offres de relogement correspondant à leur situation familiale et à leurs ressources, dans leur commune. Les obligations de relogement à la charge du bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique sont les suivantes :

- celui-ci doit faire au moins deux offres de relogement à tous les occupants de locaux à usage d'habitation professionnel ou mixte (article L. 314-2 du code de l'urbanisme),
- l'offre de relogement est valablement faite lorsque le local proposé correspond aux besoins de l'occupant et n'excède pas les normes d'HLM (article L. 14-3 du code de l'expropriation devenu articles L423-2 et 423-3).
Les propositions faites s'efforceront d'être les plus proches possibles des vœux exprimés par les occupants à reloger, tant au niveau de la catégorie des logements et de leur typologie, que de la situation géographique.

La situation des occupants sans titres sera, quant à elle, examinée par la SOREQA au cas par cas, non au regard d'un droit que la loi ne leur reconnaît pas, mais de la faculté offerte à toute personne en difficulté de solliciter l'aide de la collectivité.

Etat de l'occupation et des relogements

A ce jour, la composition exacte de l'occupation n'est pas définitivement arrêtée, tant elle est évolutive. La SOREQA a acquis 7 logements. Parmi ceux-ci :

- 3 logements ont été acquis vacants et sécurisés.
- 3 logements ont été acquis occupés. Les occupants de d'eux d'entre eux ont déjà fait l'objet d'un relogement par la SOREQA. Il reste un couple à reloger (lots 23 et 24). Ce dernier a refusé deux propositions de relogements faites par la SOREQA. Cette dernière a obtenu la validation auprès du juge de l'expropriation des offres effectuées et refusées, ainsi une autorisation d'expulsion a ainsi une autorisation d'expulsion a été obtenue. Néanmoins, la DLH a donné son accord pour une ultime offre au vu de la situation sociale du couple.
- 1 logement occupé par l'ancien propriétaire (lot 19) qui ne souhaite pas être relogé. Le propriétaire a demandé un nouveau délai pour son déménagement prévu le 15 novembre 2024, qui était prévue initialement le 15 novembre 2023.

Pour les 3 logements restant à acquérir :

- 2 logements (lot 20 et 22) et une chambre de service en partie commune, occupée par une famille dont une personne est en sus la gardienne de l'immeuble. Son relogement peut être proposé, sous réserve de son éligibilité aux logements sociaux, sur site ou à proximité.
- 1 logement présumé occupé.

2.5. Cession des biens acquis

Conformément à l'article 2.5 du Traité de Concession d'Aménagement : « *Les lots acquis par le concessionnaire en vue de regroupement et création de logements décents, font l'objet de cession auprès de bailleurs sociaux désignés entre accord avec la Ville de Paris* ». Le bailleur social AXIMO, filiale de Paris Habitat, a d'ores et déjà été retenu. La cession sera mise en œuvre dans le cadre des dispositions du code de l'expropriation.

2.6. Examen des pièces composant les dossiers d'enquête

Cet examen est un constat de la composition des pièces du dossier et de leur contenu, et dont le Commissaire-enquêteur apprécie au fur et à mesure la qualité des informations données. Cet examen permet au Commissaire-enquêteur d'apprécier la clarté du projet présenté et du recours à l'expropriation.

Le dossier d'enquête publique, composé de pièces distinctes datées par défaut par le Commissaire-enquêteur le 8 avril 2024, a été :

- Elaboré conformément aux textes réglementaires rappelés ci-avant ;
- Présente les éléments nécessaires à la compréhension du projet et de sa justification, afin d'apporter les informations utiles à l'appréciation de l'utilité publique du projet et à une meilleure connaissance par le maître d'ouvrage des besoins du public.

Globalement, le Commissaire-enquêteur considère que les dossiers d'enquête permettaient au public de disposer d'une information complète sur le projet tout en regrettant l'absence de forme des documents mettant en valeur le projet et sa justification.

3. PRESENTATION ET ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC RELATIVES A L'ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DUP

3.1. Modalités d'enregistrement des observations

Les observations du public ont été recueillies suivant 2 canaux distincts :

- Sur le registre d'enquête déposé à la mairie du 9^{ème} arrondissement de Paris.
- Sur le registre électronique accessible via le site internet dédié à l'enquête publique : <https://www.registre-numerique.fr/dup81rueblanche-enquetepublique.fr>

3.2. Recueil des observations du public

Le Commissaire Enquêteur a dépouillé les observations au fur et à mesure de leur dépôt sur chacun des supports (registres papier ouverts sur le lieu d'enquête, registre électronique). Ainsi, les observations ont été répertoriées de la façon suivante :

- Par ordre chronologique d'enregistrement,
- Identité du public (nom et prénom, si mentionné),
- Report intégral de l'observation (ou des observations),

3.2.1. Registre papier

N°	NOM	OBSERVATIONS
ORP_1	Mme Chassaing-Cuvillier, riveraine de l'opération	a. Inquiétude sur les nuisances du projet. Souhait d'une bonne isolation.

3.2.2. Registre électronique

N°	NOM	RESUME DES OBSERVATIONS
ORE_1	Syndicat des copropriétaires	Contribution portée en nom collectif _ cf. § suivant
ORE_2	Mmes Y. & L. ZAFRILLA, copropriétaires	a. Accord en tout point sur la contribution portée en nom collectif par le syndicat des copropriétaires b. Contestation de l'utilité publique car les lots 20 et 22 qu'elles détiennent ne présentent pas de caractère indignes, insalubres, ni dangereux. Ils sont en bonne état. c. Contestation de l'utilité publique car le projet présente plus d'inconvénients que d'avantages au regard de l'atteinte portée à la propriété d. Avis défavorable au projet
ORE_3	Mme Florence POITEVINEAU, représentant l'indivision AISANBARB	a. Accord en tout point sur la contribution portée en nom collectif par le syndicat des copropriétaires b. Contestation de l'utilité publique car le lot 14 n'est pas un logement. c. Contestation de l'utilité publique car le lot en question ne présente pas de caractère indignes, insalubres, ni dangereux. d. Contestation de l'utilité publique car le projet présente plus d'inconvénients que d'avantages au regard de l'atteinte portée à la propriété e. Avis défavorable au projet
ORE_4	Mme Isabelle GIMBERT, représentant l'indivision GIMBERT	a. Accord en tout point sur la contribution portée en nom collectif par le syndicat des copropriétaires b. Contestation de l'utilité publique car les lots 18, 21, 25, 27 et 29 sont des chambres de et non des logements. c. Contestation de l'utilité publique car les lots en question ne présentent pas de caractère indignes, insalubres, ni dangereux du fait qu'ils soient inoccupés. d. 3 contre-propositions sont formulées e. Avis défavorable au projet
ORE_5	Syndicat des copropriétaires	Contribution portée en nom collectif _ cf. § suivant

3.2.3. Contributions portées en nom collectif

2 contributions portées en nom collectifs ont été déposées sur le registre électronique.

N°	NOM	RESUME DES OBSERVATIONS
ORE_1	Syndicat des copropriétaires	a. Contestation de l'utilité publique car les chambres de service ne sont pas des logements, mais des lots rattachés à un appartement principal b. Contestation de l'utilité publique car les biens en question ne présentent pas de caractère indignes, insalubres, ni dangereux.

		<ul style="list-style-type: none"> c. Contestation de l'utilité publique car les lots à exproprier ne présentent pas un caractère accessoire. d. Contestation du projet au regard du sort alloué à Mmes ZAFRILLA, gardienne de l'immeuble, qui ne disposera plus de logement de fonction. e. Contestation du projet au regard des nuisances qu'il va générer et des risques de dégradations des parties communes rénovées récemment f. Contestation du projet car non présenté, ni discuté avec la copropriété g. Contestation du projet au regard des risques qu'il présente pour la structure de l'immeuble (solidité) h. Contestation du projet en raison de sa mauvaise estimation financière (sous-estimation et omissions de coûts) i. 1 contre-proposition : échanges de lots pour permettre à Mme ZAFRILLA de demeurer copropriétaires j. Avis défavorable au projet
ORE_5	Syndicat des copropriétaires	<p>Cette contribution portée en nom collectif complète la première (ORE_1)</p> <ul style="list-style-type: none"> k. Contestation de l'utilité publique car la création de logements sociaux n'est pas « mise en avant » par la SOREQA dans la description du projet et dans ses justifications.

3.2.4. Courriers

L'ensemble des contributions déposées sur le registre électronique a pris la forme d'un courrier adressé au Commissaire-Enquêteur.

3.2.5. Pétitions

Aucune pétition n'a été portée aux registres.

3.2.6. Synthèse

Lieux et supports des observations

	Modalités d'enregistrement des observations	Nombre		
		Registre	Obs.	PJ
Mairie du 9^e arrt.	Registre papier	1	1	0
Registre électronique	Registre électronique dématérialisé	1	5	5
	Total	2	6	5

Nombre d'observations recueillies

L'enquête publique a fédéré une très faible participation du public. Seulement 6 observations ont été recueillies et examinées par le Commissaire Enquêteur. Ceci s'explique par le caractère très particulier du projet : une intervention publique au sein d'une copropriété, sans incidence sur l'environnement. Les copropriétaires en présence et les riverains immédiats sont donc les principaux concernés.

Des contre-projets sommaires ont été formulés dans le cadre de certaines contributions déposées sur les registres.

3.3. Analyse thématique des observations du public

3.3.1. Méthodologie

La démarche méthodologique est la suivante :

- a. Le Commissaire-enquêteur examine l'expression du public avec une restitution la plus fidèle possible des contributions et observations recueillies et classées dans chacun des thèmes suivant les principales problématiques ;
- b. L'analyse des observations du public par le Commissaire-enquêteur a permis de mettre en exergue 4 thèmes :
 - Thème 1 : Le recours à l'expropriation
 - Thème 2 : Le projet de requalification
 - Thème 3 : Les incidences du projet
 - Thème 4 : La participation du public
- c. Le Commissaire-enquêteur formule son analyse sur les observations, thème par thème.

3.3.2. Analyse et appréciation du commissaire-enquêteur

Thème 1 : Le recours à l'expropriation

La majorité du public s'étant exprimé conteste explicitement le recours à la procédure d'expropriation et par voie de conséquence à l'utilité publique du projet de requalification porté par la SOREQA, au regard des motifs suivants :

- L'expropriation ne peut concerner que des logements. Or les chambres de service ne sont pas des logements, mais des lots rattachés à un appartement principal (ORE_1, ORE_2, ORE_3, ORE_4).
- Les biens concernés par l'expropriation ne présentent pas de caractère indignes, insalubres, ni dangereux (ORE_1, ORE_3), photographiés à l'appui (ORE_2) ou du fait de leur inoccupation (ORE_4)
- Les lots à exproprier ne présentent pas un caractère accessoire, les copropriétaires du 6^{ème} étage concernés par l'expropriation détenant plus de surfaces que la SOREQA (ORE_1, ORE_2, ORE_3, ORE_4).
- La création de logements sociaux n'est pas « mise en avant » par la SOREQA dans la description du projet et dans ses justifications.
- Le projet présente plus d'inconvénients que d'avantages au regard de l'atteinte portée à la propriété.

Au regard des observations émises, le Commissaire – enquêteur apporte les précisions suivantes :

- Selon le site officiel de l'administration française www.service-public.fr « les biens pouvant être expropriés sont ceux qui appartiennent à des personnes privées (particuliers) ou morales (sociétés, par exemple). Ils concernent les propriétés, et les droits d'usage qui les accompagnent (usufruit, droit d'utiliser un bien et d'en percevoir des revenus locatifs, sans pouvoir en disposer, notamment le vendre, servitude, charge imposée à une propriété au profit d'une autre propriété (par exemple, un droit de passage) ...). L'expropriation peut porter sur la totalité du bien ou sur une partie de celui-ci ».
- La loi du 31 mai 1990 précise que : « Constituent un habitat indigne les locaux (...) utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, (...), expose les occupants à des risques manifestes, pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé". Il n'est pas nécessaire que soit advenu un accident pour qu'un logement soit "à risque" et donc "indigne". Le seul fait qu'un immeuble présente un risque pour la santé ou la sécurité conduit à le qualifier d'indigne, qu'il soit occupé par des locataires, des propriétaires ou des occupants sans titre, que l'immeuble soit adapté ou non à l'usage d'habitation et que les désordres proviennent des parties privatives ou des parties communes. L'habitat indigne ne recouvre ni les logements inconfortables (par exemple, ne disposant pas d'une salle d'eau, de toilettes intérieures et d'un chauffage central), ni les logements non "décentes" au sens du décret du 30 janvier 2002, qui relèvent des relations contractuelles entre bailleur et locataire. (...) » (Source : Agence Nationale pour l'Information sur le Logement <https://www.anil.org/habitat-indigne/>).
- Le caractère « accessoire » de certains lots doit être compris au regard du droit et non dans sa définition principale « ce qui n'est pas l'essentiel ; chose secondaire ». L'emploi du terme « accessoire » par la SOREQA vise à préciser le caractère indissociable de certaines chambres de service à la bonne réalisation du projet de requalification.
- Dans le cas du projet de requalification porté par la SOREQA, l'objectif de réalisation de logements sociaux dans l'immeuble situé au 81 rue Blanche vise à répondre aux objectifs de production de logements sociaux réglementaires. Bien que la ville de Paris ait atteint le seuil fixé par la loi SRU en comptant, en 2023, 25,2 % de logements sociaux, il peut être relevé, dans le même temps, que ce taux n'est que de 7,7% dans le IX^{ème} arrondissement et que plus de 258 000 ménages sont inscrits

comme demandeurs de logement sociaux à Paris (source : <https://www.apur.org/fr/nos-travaux/derniers-chiffres-logement-social-paris>).

Le commissaire-enquêteur retient donc que :

- Des chambres de service ainsi que des parties communes peuvent faire l'objet d'une expropriation.
- Dans le cas du 6^{ème} étage de l'immeuble de 81 rue Blanche, certaines chambres de services, au regard de leur état et de leur superficie, présentent un caractère indigne.
- Le morcellement de la propriété de la SOREQA tel qu'il apparaît sur le plan figurant p. 13 du présent rapport nécessite l'acquisition d'autres chambres de service, même si elles sont de tailles réglementaires et en bon état, pour réaliser le projet de requalification.
- La création de logements sociaux au sein de l'immeuble 81 rue Blanche s'inscrivant dans une opération de requalification du 6^{ème} étage dudit immeuble présente un caractère d'utilité publique.

Thème 2 : Le projet de requalification

Le projet de requalification du 6^{ème} étage pour créer 4 logements sociaux est contesté par une partie du public s'étant exprimé, pour les motifs suivants :

- Le sort alloué à Mmes ZAFRILLA. Mme ZAFRILLA, gardienne de l'immeuble, ne disposera plus de logement de fonction ((ORE_1, ORE_2).
- La mauvaise estimation financière (sous-estimation et omissions de coûts) (ORE_1).

Une contre-proposition est formulée : un échange de lots pour permettre à Mmes ZAFRILLA de demeurer copropriétaires au sein de l'immeuble (ORE_1, ORE_4).

Le Commissaire – enquêteur prend acte de ces observations.

Thème 3 : Les incidences du projet

Des observations, exprimées sous la forme d'inquiétudes, portent sur les incidences du projet, à savoir :

- Les nuisances sonores que le projet pourrait engendrer tant pendant les travaux qu'une fois les nouveaux logements occupés (ORP_1).
- Les dégradations des parties communes de l'immeuble, récemment rénovées, pendant la phase de travaux (ORE_1, ORE_2, ORE_3, ORE_4)
- Les risques sur la structure de l'immeuble, ce dernier n'ayant pas été conçu pour accueillir un tel projet de requalification (ORE_1, ORE_2, ORE_3, ORE_4).

Le Commissaire – enquêteur souligne le caractère légitime des inquiétudes du public sur les incidences du chantier. Néanmoins, il souligne l'obligation de la maîtrise d'ouvrage, de la maîtrise d'œuvre et des entreprises de travaux de réaliser un projet selon les règles de l'art. Le projet de requalification sera conçu et réalisé en prenant compte des caractéristiques techniques de l'immeuble existant.

Thème 4 : La participation du public

Une partie du public fait remarquer l'absence de concertation préalable menée par la SOREQA sur le projet de requalification vis-à-vis de la copropriété en générale et des copropriétaires du 6^{ème} étage en particulier.

- L'absence de concertation. Le projet n'a pas été présenté, ni discuté avec la copropriété (ORE_1).

Aucune observation déposée ne concerne les modalités de participation du public dans le cadre de la procédure.

D'une manière générale, le Commissaire – enquêteur relève que la grande majorité du public qui s'est exprimé habite l'immeuble sis 81, rue Blanche Paris 9. Ceci s'explique par la nature même du projet de requalification soumis à enquête publique, dont les incidences sur le voisinage et sur l'environnement proche de l'immeuble sont inexistantes.

Le Commissaire-enquêteur constate que les modalités d'exécution d'une enquête publique préalable à une DUP prévues par le code de l'expropriation sont peu adaptées à ce type de projet. Néanmoins, au regard de la nature du projet soumis à enquête, il estime que les modalités d'information du public menées pour cette enquête publique ont été suffisantes.

3.4. Avis du public

Le Commissaire – enquêteur relève :

- Une opposition au projet clairement formulée par la majorité du public s'étant exprimé (ORE_1, ORE_2, ORE_3, ORE_4).
- Une participation majoritaire des copropriétaires concernés par l'expropriation (ORE_2, ORE_3, ORE_4). Bien que deux contributions en nom collectif aient été déposées par le syndicat des copropriétaires, elles sont l'expression majoritaires desdits copropriétaires. La similitude de certaines contributions, tant sur la forme que sur le fond, laisse à penser à un rédacteur commun.

4. APPRECIATION DE L'UTILITE PUBLIQUE

La notion d'utilité publique n'est pas déterminée de manière précise par la loi. C'est la jurisprudence qui a dessiné les contours de la notion d'utilité publique. Depuis l'arrêt du Conseil d'Etat de 1971, l'utilité publique ne s'apprécie pas seulement en fonction du but poursuivi et de l'intérêt de l'opération envisagée, mais aussi en tenant compte des inconvénients possibles de l'opération. Une opération ne peut être déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et les inconvénients d'ordre social qu'elle comporte ne sont pas excessifs, eu égard à l'intérêt qu'elle présente.

Aussi l'évaluation du commissaire enquêteur sur la cohérence d'un projet et de son utilité publique est surtout une affaire d'appréciation personnelle. Pour cela, le commissaire enquêteur peut s'appuyer sur la manière de procéder du Juge Administratif, lorsqu'il est appelé à contrôler l'utilité publique d'une opération, autrement dit sur sa grille d'analyse et les critères qu'il met en avant dans ses arrêts.

En ce sens, l'analyse faite par le commissaire enquêteur n'est pas différente de celle du juge, à la réserve près que le commissaire enquêteur peut prendre parti sur l'opportunité d'un projet, ce que le juge s'interdit, en théorie. A ce titre, le commissaire enquêteur doit apprécier l'utilité publique du projet au regard d'une analyse bilancielle, multicritères, en comparant les avantages de l'opération projetée avec les inconvénients qu'elle peut entraîner.

4.1. Le caractère d'intérêt général

Le projet consiste en la requalification du 6^{ème} étage de l'immeuble sis 81, rue Blanche Paris 9 par le regroupement de plusieurs lots de copropriété, indignes et dégradés pour certains, et l'annexion de l'ensemble des parties communes en vue de créer 4 logements sociaux.

Le Commissaire – enquêteur relève que ce projet :

- S'inscrit dans le cadre du plan parisien d'éradication de l'habitat indigne visant à soutenir les opérations privées de réhabilitation d'immeubles insalubres et à mettre en œuvre de moyens coercitifs en direction des (co)propriétaires inactifs des immeubles les plus dégradés.
- S'inscrit dans les objectifs de la loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logements sociaux.

Au regard de ces éléments, le commissaire-enquêteur estime que le projet présente un intérêt général réel, précis et permanent.

4.2. Le nécessité de l'expropriation pour atteindre les objectifs visés par le projet mis à l'enquête

L'acquisition des lots 14, 18, 20, 21, 22, 25, 27, 29 et de l'ensemble des parties communes du 6^{ème} étage de l'immeuble sis 81, rue Blanche Paris 9 est nécessaire pour la réalisation du projet tel qu'il a été envisagé par la SOREQA. Le recours à l'expropriation est également nécessaire car, à l'heure actuelle, aucun accord amiable n'a été conclu entre la SOREQA et tout ou partie des copropriétaires concernés.

Cependant, il peut être relevé que le projet de requalification porté par la SOREQA semble omettre l'obligation pour la copropriété d'attribuer un logement de fonction à la gardienne d'immeuble de catégorie B en application de la convention collective nationale des gardiens, concierges et employés d'immeubles. En effet, la gardienne de l'immeuble bénéficie d'une loge située au RDC de l'immeuble non concernée par le projet, ainsi que d'une chambre de service au 6^{ème} étage. Or le projet de requalification ne reconstitue pas cette dernière.

Même si l'absence de reconstitution de ladite chambre de service ne semble pas compromettre l'obligation pour la copropriété d'attribuer un logement de fonction, sa présence constitue un avantage significatif pour recruter un(e) gardien(ne). L'absence de reconstitution de cette chambre pourrait avoir pour conséquence une remise en cause de la fonction de gardien au sein de la copropriété.

En outre, le Commissaire-enquêteur souligne qu'un tel projet de requalification peut difficilement être mis en œuvre directement par la copropriété, compte tenu, d'une part, de la configuration de la propriété, et d'autre part des moyens humains et financiers important à mobiliser.

Au regard de ces éléments, le Commissaire – enquêteur estime que le recours à l'expropriation est nécessaire pour ce projet.

4.3. Le bilan coûts - avantages

Atteintes à la propriété

Malgré la nature et la finalité du projet de requalification du 6^{ème} étage de l'immeuble 81, rue Blanche, l'enquête préalable à la DUP a fait apparaître :

- Le manque de concertation avec les copropriétaires : le projet de requalification proposé par la SOREQA ne semble pas avoir été discuté de manière approfondie avec la copropriété.
- L'existence de certains des lots concernés par le projet en bon état : la SOREQA ne semble pas avoir étudié de projet alternatif mêlant création de logements sociaux et reconstitution de logements libres au bénéfice de certains de copropriétaires occupants concernés.
- L'absence de reconstitution de la chambre de service, associée à la loge de la gardienne (cf. point 4.2).
- Le caractère relativement sommaire du projet de requalification, au stade d'avancement des études, où les logements créés ne présenteront pas des conditions d'habitabilité optimum.

En conclusion, le commissaire-enquêteur estime que les atteintes à la propriété sont importantes et qu'un projet de requalification alternatif et/ou plus qualitatif aurait été possible.

Coût financier

Le projet aura un impact financier. Le coût prévisionnel total de l'opération de création de 4 logements sociaux sis 81, rue Blanche est évalué, en considération des prévisions de dépenses sommaires, à 1 491 119 €, répartis entre la SOREQA et le bailleur social AXIMO, soit environ 8 907 € / m² au sol.

Ce coût résulte essentiellement des dépenses nécessaires à la maîtrise et à la libération des biens préalables à la réalisation des travaux. De manière plus détaillée :

- Le coût estimatif de la requalification : 389 120 € HT soit 2 324,5 € / m² au sol. Il est toujours difficile d'apprécier une estimation du coût au m² d'une rénovation, car cela dépend de chaque projet, selon les travaux nécessaires, le choix des produits ainsi que de la qualité des finitions et des équipements installés. Il est en revanche certain que le projet de requalification est plus onéreux qu'une rénovation classique.
- L'indemnité de dépossession, aléas, frais et indemnité de emploi inclus, proposée aux copropriétaires est de 532 400 € soit environ 5 960 € / m². Selon le site DVF, le prix moyen des dépendances au cours des 3 dernières années s'élève à 45 K€.

Le Commissaire – enquêteur estime que le coût du projet est relativement cohérent au regard de sa nature et de son stade d'avancement (niveau esquisse).

Inconvénients d'ordre social

Le projet vise à l'éradication de lots d'habitat indignes et dégradés et en vue de créer 4 logements locatifs sociaux.

Il implique le relogement des occupants en présence par la SOREQA au regard de ses obligations légales.

Néanmoins, il est relevé :

- Que le projet de requalification porté par la SOREQA semble ne pas avoir pris en compte la situation de la gardienne de l'immeuble et des obligations légales de la copropriété à son égard.
- Que le projet de requalification porté par la SOREQA aura pour conséquence de créer des logements qualitatifs au sens des normes d'habitabilité mais dont les pièces principales ne bénéficieront pas de vues vers l'extérieur, l'éclairage naturel se faisant uniquement pas des fenêtres de toit. Le confort d'usage sera altéré par cette situation.

Au regard de ces éléments, le Commissaire-enquêteur estime que le projet remédie aux inconvénients d'ordre social actuels mais demeure perfectible.

Atteintes à d'autres intérêts publics

La nature et la taille du projet ne portent pas atteinte, selon le Commissaire-enquêteur, à d'autres intérêts publics tels que la santé ou l'environnement.

Autres

Sans objet.

4.4. Synthèse

Considérant l'analyse bilancielle du projet soumis à l'enquête, le commissaire-enquêteur considère que les avantages du projet de requalification du 6^{ème} étage de l'immeuble sis 81, rue Blanche Paris 9, porté par la SOREQA, l'emportent sur les inconvénients que ce projet pourrait générer et penche en faveur de la déclaration d'utilité publique.

5. PRESENTATION ET ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC RELATIVES A L'ENQUÊTE PARCELLAIRE

5.1. Modalités d'enregistrement des observations

Les observations du public ont été recueillies sur le registre d'enquête déposé à la mairie du 9^{ème} arrondissement de Paris.

	Modalités d'enregistrement des observations	Nombre		
		Registre	Obs.	PJ
Mairie du 9 ^e arrt.	Registre papier	1	0	0
	Total	1	0	0

5.2. Recueil des observations du public

Le Commissaire Enquêteur relève qu'aucune observation écrite ne figure au registre de l'enquête parcellaire. Il précise également qu'aucune observation orale concernant l'enquête parcellaire ne lui a été formulée lors des permanences.

Fait à Paris, le 10 juillet 2024

Le Commissaire-enquêteur,
Stanley GENESTE

