

# ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

---

Projet de requalification du 6<sup>ème</sup> étage  
de l'immeuble sis « 81, rue Blanche »  
Paris 9<sup>ème</sup>

Enquête publique du 8 avril au 17 mai 2024  
Arrêté préfectoral n°75-2024-03-0003 du 13 mars 2024

## CONCLUSIONS & AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

10 juillet 2024  
Stanley GENESTE, Commissaire-enquêteur

## SOMMAIRE

1..... APPRECIATION GENERALE DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE .....	4
2. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR .....	4
3. AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR .....	5

## PREAMBULE

---

Le Commissaire-enquêteur a travaillé en vertu de :

- Sa désignation par le Tribunal Administratif de Paris n°E2400002/75 du 31 janvier 2024 ;
- L'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<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis, 81 rue Blanche, dans le IX<sup>ème</sup> arrondissement de Paris.

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 8 avril au vendredi 17 mai 2024 inclus, soit pendant 40 jours consécutifs, conformément à l'article R112-12 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

### **Description du projet**

Le projet consiste en la création de 4 logements sociaux, par le regroupement de plusieurs lots de copropriété à usage de chambres de services et des parties communes sis au 6<sup>ème</sup> étage d'un immeuble situé 81, rue Blanche à Paris 9<sup>ème</sup> arrondissement. 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 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. Son rôle est d'acheter et d'aménager des terrains en vue de lutter contre l'habitat indigne et dégradé, 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<sup>ème</sup> 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 à l'amiable par la SOREQA par voie de préemption ;
- 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 m<sup>2</sup> restant à acquérir.
- L'emprise au sol de la trémie au 6<sup>ème</sup> étage.

Ce projet de requalification est motivé par :

- La superficie, inférieure à 9m<sup>2</sup>, et l'état de dégradation de certains lots.
- La nécessité de regrouper de 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, leur et leur état sont corrects.
- Le caractère d'urgence d'une intervention pour mettre un terme aux différents dégâts des eaux liés à l'occupation des chambres de service.

Ce projet a pour objectif de réaliser quatre logements à vocation sociale de différentes typologies et de prolonger l'escalier principal afin de les desservir.

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.

### **Cadre réglementaire**

L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique s'effectue notamment dans le cadre juridique et le contexte délibératif suivant :

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

Plus précisément, 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. Afin de permettre, le cas échéant, la vente 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 présente enquête publique préalable porte donc sur la déclaration d'utilité publique dudit projet de requalification du 6<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis, 81 rue Blanche, dans le IX<sup>ème</sup> arrondissement de Paris. Elle est menée conjointement à l'enquête parcellaire.

Cette enquête publique a pour objet de répertorier les observations du public et de les analyser dans le but de s'assurer que le projet a bien été élaboré dans le respect des principes d'information et de participation du public en prenant en compte ses préoccupations tout en visant l'utilité publique et en respectant la réglementation.

L'enquête publique a été organisée 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).

### **Observations du public**

Le Commissaire-enquêteur a relevé que les principales observations émises par le public qui s'est exprimé concernent :

- La nature du projet
- Les incidences du projet

Le Commissaire-enquêteur relève l'opposition à la réalisation de ce projet, majoritairement formulée par le public qui s'est exprimé.

## **1. APPRECIATION GENERALE DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

---

### ***Déroulement de l'enquête publique***

L'enquête publique a permis de mettre en œuvre l'exercice de démocratie participative qui est son principal objet.

Concernant le déroulement de l'enquête, il apparaît que :

- La publicité par affichage a été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête ;
- Les publications légales dans les journaux ont été faites dans 2 journaux d'annonces légales plus de 8 jours avant le début de l'enquête ;
- Le dossier d'enquête publique a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête à la mairie du 9<sup>ème</sup> arrondissement de Paris ;
- Un registre d'enquête a été mis à la disposition du public dans ledit lieu pendant toute la durée de l'enquête ;
- Un registre électronique a également été ouvert sur un site dédié pendant toute la durée de l'enquête ;
- Le Commissaire-enquêteur a tenu 3 permanences.

Les termes de l'arrêté préfectoral ayant organisé cette enquête publique ont ainsi été intégralement respectés.

Le Commissaire-enquêteur constate que :

- Le public s'est peu manifesté ;
- Le public qui s'est exprimé, à l'exception d'un riverain, habite l'immeuble du 81, rue Blanche concerné par le projet ;
- Ce public a montré un relatif intérêt pour le projet et inquiétudes sur certains aspects ;
- L'expression du public fait apparaître une opposition au projet.

### ***Appréciation du Commissaire-enquêteur***

Concernant l'enquête publique, le Commissaire-enquêteur atteste qu'elle s'est déroulée sans contrainte, selon les prescriptions indiquées dans l'arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête.

Le Commissaire-enquêteur regrette la faible participation du public pour cette enquête. 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.

## **2. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

---

### ***Sur l'utilité publique***

Pour apprécier l'utilité publique ou non du projet, le Commissaire-enquêteur a procédé à une analyse bilancielle, multicritères, en comparant les avantages de l'opération projetée avec les inconvénients qu'elle peut entraîner, dont les conclusions sont les suivantes :

- Le projet présente un intérêt général réel, précis et permanent ;
- Le recours à l'expropriation est nécessaire pour atteindre les objectifs de l'opération ;
- Les atteintes à la propriété sont importantes par rapport au projet ;
- Le projet présente un coût relativement cohérent ;
- Le projet ne présente aucun inconvénient d'ordre social ;
- La nature et la taille du projet ne portent pas atteinte à d'autres intérêts publics tels que la santé ou l'environnement ;

- Le projet est compatible avec les documents d'urbanisme en vigueur et le choix des biens immobiliers se justifie au regard de leur état dégradé et/ou de leur localisation.

Considérant l'analyse bilancielle du projet soumis à l'enquête, les avantages du projet de requalification du 6<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis, 81 rue Blanche, dans le IX<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, porté par la SOREQA, l'emportent sur les inconvénients que ce projet pourrait générer. L'utilité publique est avérée.

#### Sur le projet de requalification et la création de 4 logements locatifs aidés

Le Commissaire – enquêteur a noté que le projet de requalification est contesté par l'ensemble des personnes ayant déposé des observations aux motifs suivants :

- Sur les réserves portées à l'action de la SOREQA au sein de la copropriété.
- Sur la nature et l'importance du projet.

#### Sur les incidences du projet

Le Commissaire – enquêteur a noté que le projet de requalification est également contesté par l'ensemble des personnes ayant déposé des observations en raison de ses incidences sur :

- La vie de la copropriété, et notamment sur le sort de l'activité de gardiennage de l'immeuble.
- La structure de l'immeuble.

#### Sur la participation du public

Le Commissaire-enquêteur prend acte de la faible participation du public. 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.

#### **En conclusion :**

La conviction du Commissaire-enquêteur est que le projet de requalification du 6<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis, 81 rue Blanche, dans le IX<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, porté par la SOREQA :

- Présente un intérêt général ;
- Répond aux objectifs de création de logements, conformément au Programme Local de l'Habitat (PLH) en vigueur.

### **3. AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

---

Après avoir examiné l'ensemble des pièces du dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de requalification du 6<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis, 81 rue Blanche, dans le IX<sup>ème</sup> arrondissement de Paris ;

Après avoir pris en compte l'objet de ladite enquête publique préalable ;

Après avoir organisé plusieurs échanges avec la Préfecture de la Région Ile-de-France, préfecture de Paris et la SOREQA ;

Après avoir constaté que le dossier d'enquête publique et le registre ont été mis à la disposition du public, conformément au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Après avoir entendu les propos de copropriétaires lors des permanences effectuées ;

Après s'être assuré que l'ensemble de la procédure d'enquête publique respectait la réglementation en vigueur ;

#### **Au terme de cette enquête publique,**

Vu la constitution du dossier soumis à enquête publique ;

Vu les 6 observations déposées sur les registres (registre papier et registre électronique) ;

**Je, soussigné Stanley GENESTE, Commissaire-enquêteur, constatant :**

- Que le projet de requalification du 6<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis, 81 rue Blanche, dans le IX<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, se traduira par une amélioration qualitative d'une partie de l'immeuble par la suppression de chambres de services dégradées, de petites surfaces et n'offrant pas des conditions d'habitabilité satisfaisantes ;
- Que le projet de requalification du 6<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis, 81 rue Blanche, dans le IX<sup>ème</sup> arrondissement de Paris respecte les objectifs fixés par la législation et les documents de planification en vigueur ;
- Que le projet de requalification du 6<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis, 81 rue Blanche, dans le IX<sup>ème</sup> arrondissement de Paris peut difficilement être initié et porté par la copropriété en général et les copropriétaires concernés en particuliers ;
- Que le projet de requalification du 6<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis, 81 rue Blanche, dans le IX<sup>ème</sup> arrondissement de Paris est justifié au regard de ses avantages par rapport à ses inconvénients ;
- Que le public qui s'est exprimé est soucieux des incidences du projet et du sort de l'activité de gardiennage de l'immeuble ;
- Que les moyens d'information mis en place pour assurer une bonne participation du public à l'enquête sont conformes aux obligations légales.

**Emet DEUX RESERVES ET TROIS RECOMMANDATIONS à propos de l'utilité publique du projet de requalification du 6<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis, 81 rue Blanche, dans le IX<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, porté par la SOREQA :**

#### **RESERVE 1**

Le Commissaire – enquêteur demande à la SOREQA de s'assurer que la suppression de la chambre de service – partie commune, située au 6<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis, 81 rue Blanche, dans le IX<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, et actuellement attribuée à la gardienne en fonction, Mme ZAFRILLA, en sus de la loge du rez-de-chaussée de l'immeuble, ne remette pas en cause l'obligation pour la copropriété d'attribuer un logement de fonction à un(e) gardien(ne) de catégorie B. A défaut, le projet de requalification devra être amendé afin de maintenir ou reconstituer cette chambre de service – partie commune.

#### **RESERVE 2**

Le Commissaire – enquêteur demande à la SOREQA d'approfondir son projet de requalification en étudiant une solution, autre qu'un agrandissement des vélux existants, pour améliorer l'éclairage naturel et le confort d'usage des logements, et plus particulièrement des pièces principales, plus adaptée à des locations de longues durées et permettant aux futurs occupants d'avoir des vues directes vers l'extérieur. A défaut, une offre de logements locatifs de courte durée est à privilégier.

#### **RECOMMANDATION 1**

Le Commissaire – enquêteur invite la SOREQA à étudier la possibilité d'un échange de lots avec les copropriétaires concernés par le projet et qui en feraient la demande.

#### **RECOMMANDATION 2**

Le Commissaire – enquêteur invite la SOREQA à proposer une solution de relogement à Mmes ZAFRILLA, en leur qualité de copropriétaires occupantes de 2 lots concernés par le projet de requalification, au sein de la copropriété, si elles en font la demande.

#### **RECOMMANDATION 3**

Le Commissaire – enquêteur invite la SOREQA à s'engager dans une démarche de concertation efficiente, en se dotant des moyens nécessaires pour que ce projet de requalification soit partagé et accepté par la majorité des copropriétaires.

**Donne un AVIS FAVORABLE à la déclaration d'utilité publique du projet de requalification du 6<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis, 81 rue Blanche, dans le IX<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, porté par la SOREQA.**

Fait à Paris, le 10 juillet 2024

La Commissaire-Enquêteur  
Stanley GENESTE

~~Antyphene~~