

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES

DÉPARTEMENT DES YVELINES

VILLE DES MUREAUX

ENQUÊTE PUBLIQUE

ayant pour objet

**la déclaration d'utilité publique de prescription
des travaux aux fins de restauration immobilière
du centre ville de la commune des Mureaux
(2^{ème} liste d'immeubles)**

**RAPPORT
DE L'ENQUÊTE**

Antony, le 11 juillet 2019

Le présent document comprend deux parties distinctes

- **Le rapport**
- **Les conclusions motivées**

Ces deux documents sont indépendants et doivent être considérés comme séparés. Ils ne sont reliés entre eux que dans un souci pratique de présentation, afin d'éviter qu'un document ne vienne à s'égarer.

A ces deux documents, et en complément des annexes au présent rapport, le commissaire enquêteur adresse au pétitionnaire et au Tribunal Administratif, un CD-ROM de pièces jointes comprenant divers fichiers qui ont aidé le commissaire enquêteur dans sa mission. Ils peuvent être utiles à l'instruction du présent dossier.

RAPPORT D'ENQUÊTE

SOMMAIRE

I - PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE -----	3
I – 1 – PRÉSENTATION DE LA COMMUNE	3
I – 2 – LE PROJET DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE.....	4
1. 2.1 - Le contexte de l'opération	4
1. 2.2 - L'Opération de Restauration immobilière	5
1. 2.3 - Les immeubles et les travaux concernés par l'opération	5
1. 2.4 - L'Estimation sommaire des dépenses prévisionnelles de l'opération.....	6
1. 2.5 - L'objet et le cadre réglementaire de l'enquête	6
I – 3 – COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS À L'ENQUÊTE	7
II - ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE -----	8
II-1 – CONCERTATION AVANT L'ENQUÊTE.....	8
II-2 – ORGANISATION DE L'ENQUÊTE.	8
II-3 – DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.	11
III - EXAMEN DES OBSERVATIONS RECUEILLIES -----	13
III-1 – Généralités	13
III-2 – Synthèse des observations	13
III-3– Liste des observations et éléments de réponse	13
IV - CONCLUSION ET CONSTAT DE VALIDITÉ de L'ENQUÊTE -----	20

Préambule : Pour alléger la rédaction du présent rapport, les abréviations usuelles pour ce type d'enquête ont été largement utilisées ; le lecteur pourra trouver, si nécessaire, leur signification en annexe n°1.

Les renseignements donnés sur ce projet sont issus :

- ❖ des pièces du dossier d'enquête,
- ❖ des sites de la commune (<http://www.lesmureaux.fr>) et de la communauté d'agglomération (<https://gpseo.fr>),
- ❖ d'autres sources citées dans la suite du rapport.

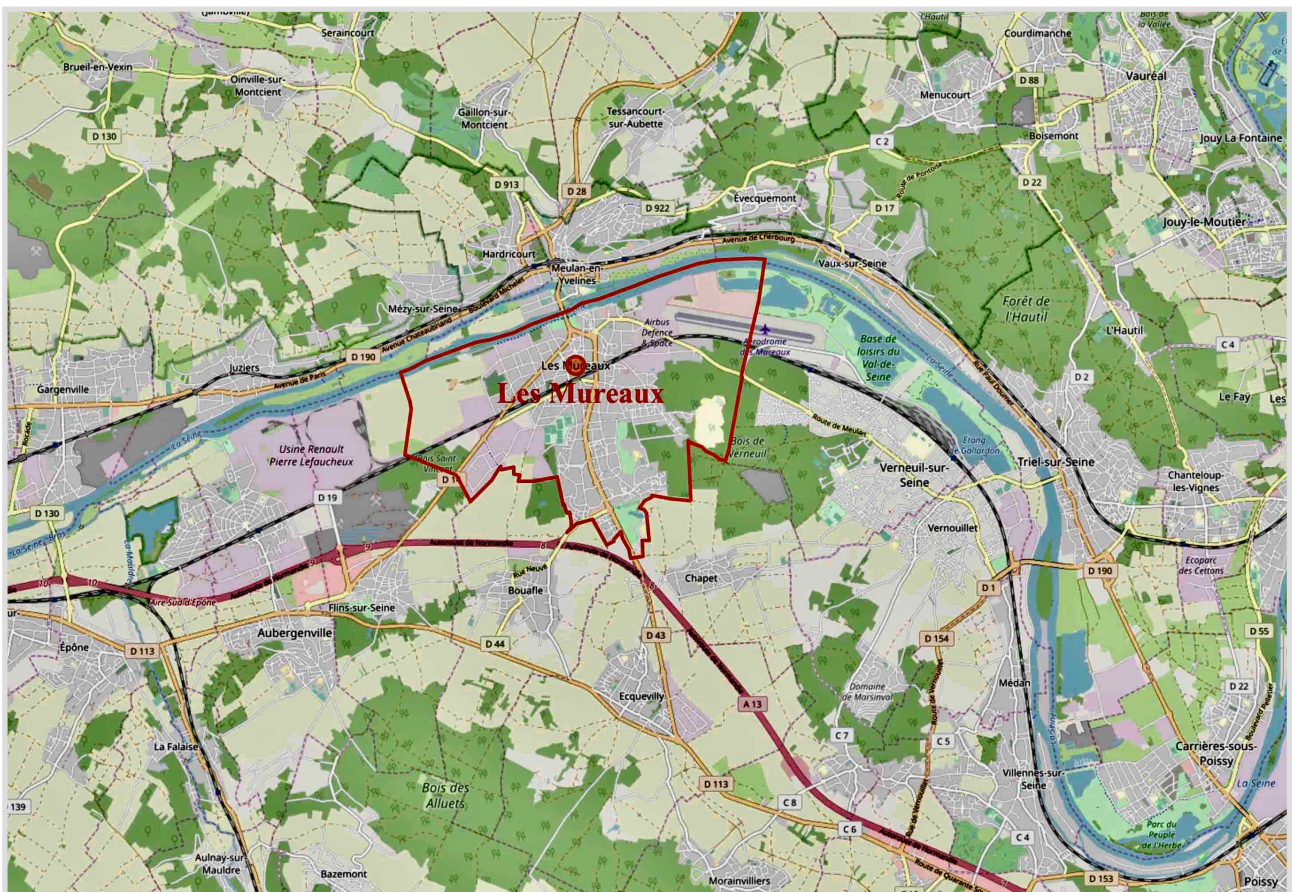
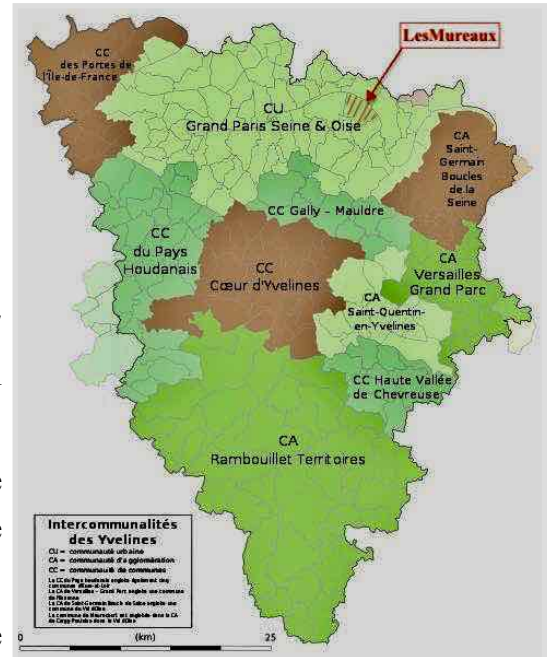
I - PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE

I – 1 – PRÉSENTATION DE LA COMMUNE

En rive de Seine, la ville des Mureaux se trouve à 37 km à l'ouest de Paris et aux portes du Parc naturel régional du Vexin français.

Elle est située au centre de la communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise (GPSeO), communauté composée de 73 communes.

Elle a la particularité d'être accessible par l'ensemble



des moyens de transport (A13, Transilien, bus...). Cette accessibilité sera améliorée par la

réalisation du projet EOLE (RER E: liaisons à la Défense, à Paris et au futur réseau Grand-Paris Express).

Ses habitants sont appelés les Muriautines et les Muriautins.

La superficie du territoire des Mureaux est égale à 1 200 hectares. La moitié est composée d'espaces verts (forêt, champ agricole...) dont 150 hectares de parcs, squares et jardins.

En 2016, elle comptait 32 575 habitants, en augmentation de 6% par rapport à 2011, (source INSEE). 10 371 logements sur une superficie de 552 hectares dont 100 ha d'espaces verts.



Documents d'urbanisme de la commune:

P.L.U. : la commune a un P.L.U. révisé le 4 juillet 2013, dont la version en vigueur été approuvée le 19 août 2015, suite à une mise à jour.

Un PLUi (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal) est en cours d'élaboration par GPSeO. L'enquête publique s'est déroulée en juin-juillet 2019.

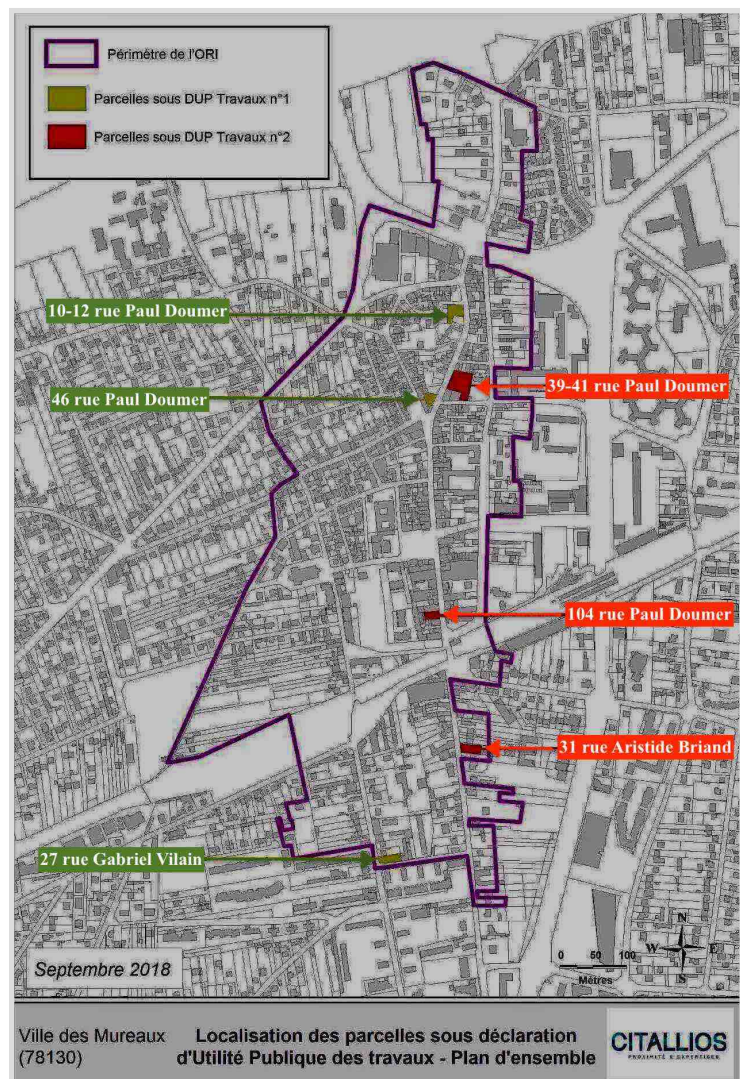
I – 2 – LE PROJET DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE

1. 2.1 - Le contexte de l'opération

La ville des Mureaux mène depuis plus de trente ans des actions d'ensemble destinées à l'amélioration du parc d'habitat privé. Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) « Copropriétés Dégradées » et deux Plans de sauvegarde sur le quartier Grand-Ouest en témoignent. Ces opérations, engagées depuis 2002 ont déjà permis de réhabiliter 59 bâtiments, dont 20 subventionnés par la Ville; la dernière campagne, entamée en 2013, cible 72 façades.

En 2015, la ville a signé une convention dans le cadre de l'appel à projet régional pour une stratégie urbaine de lutte contre l'habitat indigne (SULHI) avec la DRIHL, l'ARS et l'Anah.

En 2016, afin d'inverser les



phénomènes de dévalorisation immobilière et d'assurer des conditions de vie décentes à la population résidente, une nouvelle OPAH "Renouvellement Urbain" est lancée.

Le périmètre d'intervention de cette OPAH-RU correspond au contour du centre ville des Mureaux et identifie une douzaine d'adresses pour des situations d'insalubrité ou de péril, d'habitat indigne ou dégradé.

La procédure appliquée dans la présente enquête a concerné dans une première étape, une série de 3 immeubles (enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, qui s'est déroulée du 7 juin au 6 juillet 2018, suivie d'un arrêté de DUP en date du 22 février 2019).

La poursuite de l'animation de l'OPAH-RU en cours, a permis de dresser une deuxième liste de 3 immeubles présentant des situations comparables.

Le lecteur trouvera ci avant un plan avec le périmètre d'intervention et la localisation des 2 séries d'immeubles concernés respectivement par les enquêtes de 2018 (en vert) et la présente (en rouge).

1. 2.2 - L'Opération de Restauration immobilière

GPSeO et la ville des Mureaux ont souhaité lancer cette opération afin de:

- Rénover en profondeur l'habitat du centre ancien.
- Offrir des logements décents et adaptés aux habitants.
- Lutter contre les (co)propriétaires indéclicats.
- Cibler particulièrement les immeubles très dégradés dont les (co)propriétaires déjà relancés par ailleurs n'ont pas souhaité engager la rénovation.
- Participer à la revitalisation du centre ville.

1. 2.3 - Les immeubles et les travaux concernés par l'opération

Adresse	Parcelle	Surface cadastrale (m ²)	Niveaux habitables	Nbre total de Logements	Nbre total de Commerces	Statut de propriété	PO/PB *	Logements occupés
31, rue Aristide Briand	AP157	427 m ²	R+1	5	2	Copropriété	2 PB	3
39-41 rue Paul Doumer 6 rue Agathe Legrand	AO489	1 156 m ²	R+2	15	4	Copropriété	13 PB	14
104 rue Paul Doumer	AX399	267 m ²	R+4	10	2	Copropriété	5 PB	4

*PB = propriétaire Bailleur - PO = propriétaire occupant.

Prescription de travaux	31 rue A. Briand	39-41 rue P. Doumer	104 rue P. Doumer
Parties communes			
• Réfection des façades et des menuiseries.	X	X	
• Réfection de la toiture.	X	X	
• Reprise et réfection de planchers intermédiaires si nécessaire.	X	X	
• Reprise et réfection de planchers intermédiaires.			X
• Reprise et réfection si nécessaire de la cage d'escalier.			X
• Mise aux normes techniques et sanitaires.	X	X	X
• Mise aux normes pour la sécurité incendie.	X	X	
• Reprise et réfection si nécessaire de la cage d'escalier, des réseaux d'évacuation des eaux et réseaux électriques.	X	X	
Parties privatives			
• Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité.	X	X	X

1. 2.4 - L'Estimation sommaire des dépenses prévisionnelles de l'opération

Prestations	Quantités	Prix moyen unit. estimé	Total
Réhabilitation mixte ou légère - (concerne 24 logements)	1080 m ²	400 €/m ²	432 000 €
Réhabilitation lourde - (concerne 4 logements)	180 m ²	875 €/m ²	157 500 €
Réfection Façades et menuiseries	2 immeubles	50 000 €/im.	100 000 €
Réfection Toitures	2 immeubles	50 000 €/im.	100 000 €
Réfection autres parties communes	3 immeubles	90 000 €/im.	270 000 €
TOTAUX			1 059 500 €

✓ Acquisitions

Suite à l'avis de France Domaines, le montant prévisionnel des acquisitions est estimé à 3 474 k€ (dont 2 870 k€ d'indemnité principale, 288 k€ d'indemnité de emploi et 316 k€ d'aléas divers).

✓ Dépenses de travaux

Le coût global des travaux est estimé à 1 059 500 € arrondis à 1 100 k€

✓ Délais de réalisation

Il est estimé à 15 mois pour chacun des 3 immeubles concernés.

1. 2.5 - L'objet et le cadre réglementaire de l'enquête

Le cadre précis de la présente enquête concerne trois immeubles jugés prioritaires.

Les travaux décrits ci avant sont rendus nécessaires au regard des éléments suivants :

- niveau de dégradation élevé dans les parties communes et privatives (dangerosité, équipement hors normes...),
- passivité volontaire ou involontaire des copropriétaires et cela depuis de nombreuses années.

Ils ne sont prévus par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé. En conséquence ces opérations de restauration immobilière doivent être déclarées d'utilité publique, (article L. 313-4 du Code de l'urbanisme)

Cette DUP ne portant pas atteinte à l'environnement, l'enquête publique est régie par le Code de l'Urbanisme (articles R.313.23 à R.313-29) et par le Code de l'expropriation, (articles R. 111-1 à R.111-27).

Les suites de l'enquête après la DUP sont explicitées notamment par l'article L.313.4-2 du Code de l'urbanisme et L.122-6 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

I – 3 – COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS À L'ENQUÊTE

Cette composition est prescrite par l'article R.112-5 du Code de l'expropriation et l'article R.313-24 du Code de l'Urbanisme.

Pour la présente enquête sont regroupées dans un document unique:

- ✓ Une notice explicative avec:
 - Une mise en contexte de l'opération (chapitre I).
 - Les Objectifs de transformation des conditions d'habitabilité et de mise en valeur du patrimoine avec une liste des normes et règlements applicables (chapitre II).
 - La liste des travaux envisagés pour chacune des trois adresses retenues. (Chapitre VI).
- ✓ Les plans permettant de connaître la situation des bâtiments concernés et de leur terrain d'assiette à l'intérieur de la commune donnés en fin de chapitre I :
 - Un plan définissant le périmètre concerné par la mise en place d'une ORI.
 - Un plan précisant la localisation des parcelles sous déclaration d'Utilité Publique des travaux, en distinguant les parcelles concernées par la première enquête de 2018 et celles de la présente enquête. (Voir chapitre I.2.1 ci avant)
 - La détermination des parcelles cadastrales et la localisation des immeubles concernés sont de plus précisées dans les schémas du chapitre VI.
 - Les immeubles sont en copropriété (voir tableau en fin de chapitre I, dans lequel sont également donnés pour chaque immeuble le nombre de niveaux habitables ainsi que le nombre total de logements et celui des commerces)
- ✓ L'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser; établie par France Domaines.
- ✓ L'appréciation sommaire des dépenses de travaux (chapitre IV).
- ✓ Les délais de réalisation des travaux estimés à 15 mois pour chacun des trois immeubles. (Chapitre V).

Ce document est complété par:

- ✓ Avis du Domaine sur la valeur vénale.
- ✓ Arrêté Préfectoral 19-040 portant ouverture de l'enquête publique.

II - ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Conformément au code de l'urbanisme et au règlement de GPSeO, c'est cette communauté urbaine qui est compétente pour réaliser les opérations de restauration immobilière (Délibération du conseil communautaire en date du 28 décembre 2017).

Par Délibération du 11 décembre 2018, le conseil communautaire a approuvé le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et a autorisé son Président à signer toutes les pièces nécessaires à la mise en œuvre de cette délibération.

En conséquence, la demande d'ouverture de la présente enquête publique a été faite par courrier du 14 février 2019 adressé à M. Le Préfet des Yvelines.

II-1 – CONCERTATION AVANT L'ENQUÊTE

La présente enquête ne fait pas l'objet d'une concertation préalable ouverte au public, cependant des actions de communication ciblées aux propriétaires des trois immeubles concernés ont été mises en place.

Cette communication repose sur des réunions d'information sur la procédure d'ORI associant l'ensemble des copropriétaires ainsi que les syndicats de gestion.

Lors de ces réunions les propriétaires sont invités à soumettre leurs questions et observations sur les divers aspects de la procédure.

Ces réunions ont eu lieu :

- le mercredi 22 juin 2019 à 17h00 pour l'immeuble du 39-41 rue Paul Doumer,
- le jeudi 23 mai 2019 à 18H00 pour l'immeuble du 104 rue Paul Doumer.

Un compte-rendu de ces réunions a été établi et diffusé à l'ensemble des propriétaires identifiés des immeubles et leur syndic de gestion (le cas échéant).

Ces comptes-rendus ont été diffusés par mail au CE les 11 et 14 juin 2019 et sont reproduits en annexe n°7.

La réunion programmée le jeudi 23 mai 2019 à 16H30 pour l'immeuble du 31 rue Aristide Briand n'a pas eu lieu, car le propriétaire ne s'est pas présenté.

II-2 – ORGANISATION DE L'ENQUÊTE.

Conformément à l'article R.313-23 du Code de l'urbanisme, c'est le Préfet des Yvelines qui organise l'enquête préalable à la DUP. Celle-ci est régie par le titre Ier du livre Ier du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique: articles L1, L.110-1, L.112-1, L.12-6, R.111-1 et 2, R.112-1 à R.112-24.

Le code de l'urbanisme donne également des prescriptions dans le livre III, Titre 1^{er}, Chapitre III, section 2 (Restauration immobilière): articles R.313-23 à R.313-25.

Initiation de l'enquête

Le 23 avril 2019, le Tribunal Administratif de Versailles a contacté le commissaire enquêteur (CE) pour la présente enquête et lui a transmis par mail le dossier d'enquête.

Le CE a accepté cette enquête.

Le 23 avril 2019, par Décision n°E19000050/78 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de VERSAILLES, Dominique MICHEL est désigné en qualité de commissaire enquêteur, pour l'enquête publique ayant pour objet :

Déclaration d'utilité publique de prescription des travaux aux fins de restauration immobilière du centre ville de la commune des Mureaux (2^{ème} liste d'immeubles)

Cette décision est donnée en annexe n°2.

Après une prise de contact par téléphone et par mail le jeudi 25 avril 2019, le commissaire enquêteur (C.E.), et Mme Véronique BOSSÉ, Chargée des procédures de DUP et d'expropriations à la Préfecture 78, ont proposé d'un commun accord, de fixer par mail les conditions de l'enquête, après consultation de GPSeO et de la mairie des Mureaux.

L'arrêté d'ouverture de l'enquête (n°19-040) est signé le 03 mai 2019, par le Préfet des Yvelines; voir annexe n°3.

Il donne notamment les prescriptions suivantes:

- ✓ les dates de l'enquête : du lundi 27 mai (08h30) au vendredi 28 juin 2019 (17h30),
- ✓ les dates et heures des 3 permanences, à savoir :
 - Le lundi 27 mai de 09h00 à 12h00
 - Le mercredi 12 juin de 14h00 à 17h00
 - Le vendredi 28 juin de 14h00 à 17h00.

Le lieu des permanences a été fixé au siège de l'enquête, à la mairie des Mureaux (Petite salle Jean Vauzelle pour la première et salle 101 pour les deux autres)

Un registre électronique (prestation assurée par PUBLILEGAL)

<http://travaux-restauration-immobilière-mureaux.enquetepublique.net/>

et d'une adresse électronique dédiée

travaux-restauration-immobilière-mureaux.enquetepublique.net/

ont été mis à la disposition du public, conformément à l'article 6 de l'arrêté d'ouverture.

- ✓ la possibilité pour les propriétaires et syndics des immeubles concernés de demander un rendez-vous auprès du CE, en dehors des heures de permanences, par une demande écrite motivée.

Le 10 mai, en Préfecture des Yvelines, le dossier d'enquête et son registre ont été remis au CE (voir ci après "Vérification du dossier et du registre d'enquête").

Suite à la demande du CE, une réunion de présentation et d'échanges a été décidée le 25 avril; sa date a été fixée au lundi 13 mai (14h) en mairie des Mureaux.

Cette réunion a été suivie d'une visite des lieux.

Le CE a transmis dès le 3 mai une proposition d'ordre du jour.

Cette réunion s'est déroulée en présence de :

- Karine JULLIARD, Ville des Mureaux ;
- Sandra CORTES, Ville des Mureaux ;
- Chloé BOURTOURAU, GPS&O ;
- Laurent TROUILLET, CITALLIOS.

Le CE a établi un compte-rendu de cette réunion, qu'il a transmis aux participants le 14 mai 2019.

Ce compte rendu après rectifications et compléments demandés par les participants est donné en annexe n°5.

Préalablement à la réunion, le CE a signé les pages du registre de l'enquête, dont les pages étaient cotées, le vendredi 10 mai en Préfecture.

Visite du site de l'enquête

Cette visite a eu lieu le 13 mai après la réunion mentionnée ci avant. Guidé par Mme Chloé BOURTOURAUULT et M. Laurent TROUILLET, le CE a pu se rendre sur chacun des 3 sites de l'enquête.

Publicité et information du Public:

Publicité légale: conformément au code de l'expropriation la publicité légale a été faite:

- par affichage de l'avis d'enquête au format A2 ou A3 sur les panneaux administratifs de la ville. Pour une meilleure visibilité, l'avis d'enquête rédigé par les Services de la Préfecture a été tiré sur fond de couleur (orangée) selon les souhaits du CE, bien que les prescriptions de l'article R.123-11 et de l'arrêté du 24 avril 2012 du code de l'environnement ne soient pas applicables pour la présente enquête.
- dans la presse légale de 2 journaux (Le Parisien 78 et Le Courrier de Mantes) une première fois dans les éditions des 14 et 15 mai 2019, soit plus de 8 jours avant le début de l'enquête et une deuxième fois dans les éditions des 31 et 29 mai 2019, durant les 8 premiers jours de l'enquête.

L'arrêté d'ouverture et l'avis d'enquête (y compris lieux d'affichage de cet avis) sont donnés dans l'annexe n°3; les copies des articles de la presse légale sont données en annexe n°4.

Publicité complémentaire (voir annexe n°6) : cette publicité a consisté en:

- le site internet de la ville des Mureaux.
- Un affichage au moyen de l'écran TV d'Information, situé dans le hall d'accueil de la mairie.
- plusieurs affiches sur les sites de l'enquête. Ces affiches ont été mises en place le 28 mai en début d'après-midi, attestée par un rapport de constatation de la police municipale.
- Réunions d'information (Voir chapitre I-1 ci avant).

Lors de ces déplacements, le commissaire enquêteur a pu vérifier la mise en place de ces mesures, notamment l'affichage sur site avant ou après les 2^{ème} et 3^{ème} permanences.

Compte tenu de ces éléments, le commissaire enquêteur considère que les modalités d'information de la population ont été très satisfaisantes.

Vérification du dossier et du registre d'enquête

Le 10 mai 2019, dans les bureaux de la Préfecture, le commissaire enquêteur a vérifié le dossier d'enquête et apposé son paraphe sur toutes les pages du registre, qui étaient bien cotées.

Après avoir émarginé les trois pièces du dossier et vérifié le nombre de pages de chacune d'elles, il a remis ce dossier et le registre d'enquête à la mairie des Mureaux, lors de la réunion du 13 mai 2019.

Registre électronique et adresse e-mail dédiée

Conformément à l'arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête, outre les moyens traditionnels de dépôt des observations (registre et courriers), le public a disposé d'une adresse électronique dédiée et d'un registre électronique (voir ci avant). Ces moyens électroniques ont été gérés par PUBLILEGAL.

Le dossier d'enquête était consultable et téléchargeable à partir de la page d'accueil de ce registre.

II-3 – DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.

Le registre et le dossier d'enquête ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, du lundi 27 mai au vendredi 28 juin 2018 inclus, soit 33 jours calendaires consécutifs, à la Mairie des Mureaux, siège de l'enquête.

Les dossiers étaient à la disposition du public tous les jours sauf pendant 9 jours, les quatre dimanches (2, 9, 16 et 23 juin), le jeudi et le vendredi de l'Ascension (30 mai), le lundi 10 juin (de la Pentecôte) et les samedi 8 et 22 juin; le dossier a donc pu être consulté par le public durant 24 jours ouvrés.

Au total, le commissaire enquêteur a tenu 3 permanences, dont les dates et heures sont mentionnées au chapitre II-1 ci avant.

Pour des raisons liées au plan Vigipirate les visiteurs ont été accompagnés du hall d'accueil aux lieux des permanences par une personne de la mairie.

Le C.E. n'a pas constaté d'incident notable.

L'enquête a été close le 28 juin 2018, à 17 heures 30, à la fin de la troisième permanence.

Prolongation de l'enquête

La durée de l'enquête et l'information du public ont été faites en conformité avec les règlements en vigueur et complétées par les moyens décrits ci avant.

Le public ayant ainsi été suffisamment informé, le CE n'a pas jugé utile de demander une prolongation de l'enquête.

Le C.E. n'a pas reçu de demandes dans ce sens.

Déroulement des permanences :

La participation du public au cours des permanences de cette enquête a été faible.

Lors de la première permanence (Lundi 27 mai, de 9h à 12h), le C.E. a reçu une personne:

- Mme Virginie POSÉ, copropriétaire au 104 rue Paul Doumer a exposé sa situation. Le CE lui a conseillé de transcrire sur un des deux registres une synthèse de ses demandes et interrogations.

Lors de la deuxième permanence (Mercredi 12 juin, de 14h à 17h), le C.E. a reçu 2 personnes.

- La première est venu s'informer sur l'objet de l'enquête, car elle envisage d'acquérir des logements sur une des propriétés concernées par l'enquête; le commissaire enquêteur lui a donné les renseignements qu'elle souhaitait et l'a re-dirigé vers le service urbanisme pour avoir des renseignements complémentaires.
- M. José MORGADO, copropriétaire d'un logement situé au bâtiment B du 29-4, rue Paul Doumer. Il souhaitait avoir des informations sur l'enquête et manifester son accord sur la nécessité des travaux dans son immeuble. Il regrette que des copropriétaires ne paient pas leurs charges. A sa demande, le commissaire enquêteur a déposé une observation de synthèse de cet entretien, observation qu'il a signé.

Entre la deuxième et la troisième permanence, le 25 juin 2019, une personne est venue consulter le dossier sans laisser d'observation sur le registre papier ou électronique.

Lors de la troisième permanence (Vendredi 28 juin, de 14h à 17h), le C.E. a reçu 2 personnes, de 16h15 à 17h30.

- M. et Mme COUDRY sont venus s'informer sur le dossier et échanger sur le compte-rendu de la réunion d'information du 22 mai et sur l'objet et les conséquences de l'enquête.

N'ayant pas le temps de consigner par écrit leurs observations et interrogations, elles ont été "listées" avec le CE et ont donné leur accord pour qu'elles soient considérées comme des observations orales dans le rapport de l'enquête. Ces 5 observations orales sont données ci après, au chapitre III.

Bilan

Au cours de ces 3 permanences, c'est donc **5 personnes** que le commissaire enquêteur a rencontrées.

Il a reçu **8 observations** (1 sur le registre papier, 2 sur le registre dématérialisé et 5 orales)

Le commissaire enquêteur a reçu une seule observation ou proposition écrite sur le registre, Il n'a reçu aucune lettre, ni de message transmis par l'adresse mail dédiée.

Deux messages ont été déposés, par la même personne, sur le registre dématérialisé de l'enquête.

Enfin, comme indiqué ci-avant, 5 observations orales ont été recueillies par le CE au cours de la dernière permanence.

L'analyse et le contenu de ces observations sont donnés dans le chapitre III, ci après.

Remerciements

Par le présent rapport, le commissaire enquêteur tient à remercier tous ceux et celles qui lui ont apporté leur aide pour que cette enquête se soit déroulée dans de bonnes conditions, et en particulier :

- Mme Chloé BOURTOURAUULT (GPSeO) et M. Laurent TROUILLET (CITALLIOS),
- Mme Khadija AIT LAHCEN (Mairie des Mureaux)

sans oublier le personnel d'accueil de la Mairie des Mureaux, dont la disponibilité et le professionnalisme ont été appréciés.

III - EXAMEN DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

III-1 – Généralités

Au cours de cette enquête, peu d'observations ont été formulées et la fréquentation du public a été relativement faible, bien que légèrement plus importante que pour l'enquête portant sur la première liste d'immeubles.

Les observations recueillies au cours de cette enquête complétées par celles du commissaire enquêteur sont traitées ci après dans le chapitre III-3.

III-2 – Synthèse des observations

Le code de l'environnement prescrit dans son article R.123-8 que le commissaire enquêteur doit remettre au Maître d'Ouvrage (MOA) un procès-verbal de synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête, lors d'une réunion.

Celle-ci doit se tenir dans les 8 jours après la clôture de l'enquête.

Cette prescription ne s'applique pas à la présente enquête qui n'est pas environnementale.

Cependant, il a été convenu d'un commun accord le principe d'une réunion post enquête, le mercredi 03 juillet 2019 en mairie des Mureaux.

Le commissaire enquêteur a transmis par mail les points qu'ils souhaitaient aborder au cours de cette réunion.

Ceux-ci ont fait l'objet de cette réunion et sont transcrits avec les réponses du MOA dans le chapitre suivant.

III-3– Liste des observations et éléments de réponse

Les observations sont classées en quatre catégories:

- celle du registre papier (non numérotée),
- celles du registre dématérialisé (2 observations, regroupées en une seule observation numérotée n°1),
- les observations orales (n°2 à 6),
- celles du commissaire enquêteur (n°11 à 14).

Leur transcription utilise le code couleur suivant:

- en caractères noirs, la transcription de l'observation avec les commentaires éventuels du commissaire enquêteur,
- en caractères rouges, les observations, pour lesquelles le commissaire enquêteur a souhaité dans son envoi du 1^{er} juillet 2019, des éléments de réponse du MOA; elles sont numérotées,
- en caractères verts et en italique, les réponses du MOA, données au cours de la réunion du 03 juillet,
- en caractères bistres les commentaires du CE sur ces réponses.

Les textes en vert ont été rédigés par le commissaire enquêteur; ils ont ensuite été transmis à GPSeO pour validation.

Ces textes ont ensuite été modifiées en fonction des demandes de GPSeO et constituent d'un commun accord le relevé des décisions prises au cours de la réunion du 03 juillet.

III-3.1 - Observation du registre papier

Elle a été signée le 12 juin 2019, par M. José MORGADO, copropriétaire du bâtiment B au 39-41 rue Paul Doumer: cette observation est un accord sur les objectifs de la présente enquête et n'appelle donc pas de commentaires de la part du commissaire enquêteur.

III-3.2 - Observation du registre dématérialisé

Les deux observations sur le registre dématérialisé ont été déposées par Mme Virginie POSÉ, copropriétaire au 104 rue Paul Doumer, suite à l'entretien qu'elle a eu avec le commissaire enquêteur lors de la première permanence, le 27 mai 2019.

Bien qu'ayant déposé des observations sans les signer, son nom et sa qualité de copropriétaire peuvent être cités, car le commissaire enquêteur lui a demandé son accord sur ce point lors de cette première permanence.

Ces observations relatent de son point de vue, les déboires qu'elle subit depuis 2003, date d'acquisition de son logement, et plus particulièrement depuis 2011 (environ), date d'acquisition de 60% de l'immeuble par M. MATTHIEU.

Elles traduisent son désarroi devant une situation de blocage qu'elle subit au point de quitter son logement et le louer.

1. **A votre connaissance, les faits relatés sont-ils exacts? Votre réponse éventuelle n'a pas à porter bien sûr sur les jugements de valeur, tels que celui de la dernière phrase du 2^o paragraphe de l'observation n°1 du 17 juin.**

Réponse de GPSeO

Les faits relatés correspondent à ce qui nous a été rapporté par Mme Posé lors des précédents entretiens, mais bien entendu n'engagent que l'intéressée.

Commentaires du commissaire enquêteur

Pas de commentaires sur la réponse de GPSeO. Cette double déposition marque cependant le désarroi de l'auteur de ces observations vis à vis de la situation financière dégradée de sa copropriété. Rappelons que la gestion de celle-ci a été confiée à un administrateur judiciaire.

III-3.3 - Observations orales

Ces observations traduisent l'entretien entre M. et Mme COUDRY et le CE, au cours de la dernière permanence de l'enquête.

Dans le compte rendu de la réunion du 22 mai, il est demandé au Conseil Syndical de faire une consultation (en juin-juillet 2019), pour proposer un prestataire de réalisation d'un DTG (Diagnostic technique global) à une AG, à convoquer fin septembre 2019.

2. Dans quel cadre réglementaire ce DTG est-il prévu, puisque la DUP, objet de la présente enquête n'est pas arrêtée par le Préfet? Cette demande de CITALLIOS a-t-elle un caractère obligatoire?

Réponse de GPSeO

Il n'y a pas d'obligation légale de réaliser un DTG.

Cependant il est utile de le réaliser pour les raisons suivantes:

- *il permet de déterminer les travaux qui seront obligatoires après la DUP,*
- *il est une condition nécessaire pour l'obtention de subventions de l'Anah et des collectivités.*

Commentaires du commissaire enquêteur

Rien à ajouter à ces réponses.

3. Pour quelle raison cette consultation doit-elle être conduite par le conseil syndical? N'est-ce pas le rôle du syndic (en l'occurrence FONCIA, non présent à la réunion du 22 mai) sous le contrôle du conseil syndical?

Réponse de GPSeO

Le Syndicat des copropriétaires est responsable de la réalisation du DTG.

Celui-ci ne peut être exécuté qu'après avoir été voté par une assemblée générale (AG), ce à la majorité simple (article 24).

C'est au Syndicat des copropriétaires et/ou au conseil syndical de le demander; la consultation des prestataires peut être réalisée au choix par le conseil syndical ou par le syndic.

Pour la convocation de l'AG, dans l'ordre du jour et ses pièces annexes, il faut les résultats de cette consultation (devis) ou une enveloppe financière maximale autorisée pour la réalisation de ce DTG?

Commentaires du commissaire enquêteur

Rien à ajouter à ces réponses.

Dans la description des travaux, donnée dans le dossier d'enquête, ceux-ci peuvent être classés en trois catégories:

- ceux nécessaires à la stabilité de l'habitation, voire à celle des constructions voisines,
- ceux permettant de garantir des conditions minimales d'habitabilité et de salubrité (logement décent), conforme aux normes,
- ceux permettant une amélioration des performances énergétiques.

4. S'il est incontestable que le propriétaire bailleur doit réaliser pour ses locataires les travaux des deux premières catégories, dans quelles mesures, doit-il effectuer ceux liés à l'amélioration des performances énergétiques?

Réponse de GPSeO

Le dossier d'enquête rappelle les textes qui s'appliquent en cas de travaux d'amélioration des performances énergétiques.

En aucun cas il n'est fait mention de l'obligation de travaux d'amélioration des performances énergétiques

Commentaires du commissaire enquêteur

C'est donc aux copropriétaires de décider à la suite du DTG, les travaux non obligatoires, qu'il conviendra d'effectuer.

Autres observations qui ne sont pas directement liées à la présente enquête.

La copropriété du 39-41 rue Paul Doumer comporte 3 immeubles A, B et C dont l'état de dégradation est très différent d'un immeuble à l'autre.

Est-ce au propriétaire du bâtiment C (en relatif bon état) de payer pour les deux autres bâtiments?

Le commissaire enquêteur a répondu que la répartition des travaux sur les parties communes est fixée par le Règlement de copropriété; en principe selon la règle des tantièmes.

5. La CU-GPSeO a-t-elle des précisions à apporter aux auteurs de cette question en complément de la réponse du commissaire enquêteur.

Réponse de GPSeO

Non

Commentaires du commissaire enquêteur

L'enquête en cours ne porte pas bien sûr sur les règlements de copropriété; il appartient à l'auteur de cette observation de trouver lui même la réponse dans le règlement de sa copropriété.

Dans le relevé de décisions, il est indiqué que le syndic communiquerait un état actualisé des débiteurs en juillet 2019.

6. Qui seront les destinataires de cet état actualisé? CITALLIOS (ou la CU-GPSeO)? Ceux-ci ont-ils le droit de les avoir?

Réponse de GPSeO

Cet état est fourni à chaque copropriétaire avec les convocations aux AG. Il est également fourni à tout nouvel acquéreur.

GPSeO (et CITALLIOS) peuvent le demander, pour adapter leur stratégie d'accompagnement auprès des copropriétaires en difficulté.

Il n'est pas interdit au syndic de donner ce document avec la liste complète des débiteurs; il peut aussi se contenter de donner une valeur globale des sommes dûes par les débiteurs, avec le pourcentage correspondant par rapport au budget global annuel.

Commentaires du commissaire enquêteur

Rien à ajouter à ces réponses détaillées.

III-3.4 - Observations et demandes du commissaire enquêteur

III-3.4-A Procédures de mise en péril

Concernant à la mise en péril du 104 rue Paul Doumer, et suite à la visite de Mme Virginie POSÉ, la mairie des Mureaux a transmis au commissaire enquêteur, le rapport d'expertise réalisé le 12 juillet 2014 à la demande du TA de Versailles.

(Ordonnance de référé du 02 juillet 2014 - Dossier n° 1404627*12).

11. Y a-t-il eu des procédures similaires sur les deux autres sites?

Réponse de GPSeO

Non pour le 31 rue Aristide Briand.

Pour le 39-41 rue Paul Doumer, suite à l'intervention Service Communal d'Hygiène et de Santé (SCHS), un des sous sols (ou souplex) du bâtiment A fait l'objet d'un arrêté préfectoral d'interdiction d'habiter car le local est par nature impropre à l'habitation.

Depuis un atelier de coiffure a eu l'autorisation de s'installer dans ce souplex.

Commentaires du commissaire enquêteur

GPSeO a apporté les réponses souhaitées par le CE.

12. Y a-t-il des procédures en cours, et quels sont leurs objectifs?

Réponse de GPSeO

Pour le 104 rue Paul Doumer:

Une visite de l'architecte est programmée pour le 18 juillet.

L'objectif est de constater que les travaux de sécurisation ont bien été effectués; la mairie pourra alors demander à la Préfecture, que la déclaration de péril imminent soit modifiée en péril ordinaire. Cette procédure permettra d'obtenir des subventions de l'Anah.

Pour le 39-41 rue Paul Doumer: pas de procédure en cours.

Pour le 31 rue Aristide Briand: voir le chapitre II-3.4-B ci après.

Commentaires du commissaire enquêteur

Le CE remercie le MOA pour toutes ces informations.

III-3.4-B Réunions d'information des 22-23 mai 2019

Les comptes-rendus de ces réunions sont donnés en annexe n°7.

Ils montrent les difficultés rencontrées par GPSeO dans les opérations en cours, difficultés liées en grande partie à la situation financière de ces copropriétés:

- Pour le 39-41 rue Paul Doumer, le nombre élevé (13) de copropriétaires et leur faible mobilisation constituent une difficulté supplémentaire pour résoudre ces difficultés.
- Pour le 104 rue Paul Doumer, la situation actuelle semble bloquée, principalement par les arriérés financiers dus par les copropriétaires et en particulier ceux des deux principaux propriétaires qui au dire de Mme POSÉ détiennent une majorité des parts de la copropriété.

L'immeuble du 31 rue Aristide Briand n'a à ce jour qu'un propriétaire (bailleur). N'étant pas venu à la réunion, celle-ci n'a pas eu lieu et bien sûr aucun compte rendu n'a été établi.

13. Le CE souhaite avoir une description actualisée de la situation de cet immeuble correspondant aux chapitres "historique du dispositif OPAH RU" des deux autres comptes-rendus.

Réponse de GPSeO

En réponse à la demande du CE, GPSeO a diffusé le compte-rendu de la réunion du 01 décembre 2016, entre le propriétaire unique de l'époque, la Ville des Mureaux, GPSeO et CITALLIOS.

Ce compte-rendu donne des informations sur cette propriété et en annexe une douzaine de photos montrent que des travaux de mises aux normes des conditions d'habitabilité sont nécessaires.

Depuis il y a eu des changements de propriétaires; 2 comme indiqué dans le dossier d'enquête, puis un seul récemment.

Avec ce propriétaire et les locataires, une visite du SCHS a eu lieu le 18 juin 2019. Le dossier réalisé à la suite de cette visite va être envoyé par la mairie à l'ARS (Agence Régionale de Santé) pour que le Préfet des Yvelines puisse prendre un arrêté d'insalubrité réparable pour 3 logements sur les 5 de cette propriété.

Le 2 juillet, une réunion a été programmée pour le 10 juillet 2019 avec cet unique propriétaire bailleur.

Commentaires du commissaire enquêteur

Ces éléments nouveaux, laissent espérer un déblocage de la situation. Cependant aucun engagement précis n'ayant été pris, il est nécessaire d'attendre au moins la réunion du 10 juillet et les actes qui suivront.

En conséquence, vis à vis de la demande de DUP de travaux, il convient de traiter cette "monopropriété" comme les deux autres copropriétés.

La question suivante, posée par le CE est en fait une traduction des conversations qu'il a eues avec les personnes qui se sont déplacées aux permanences de l'enquête.

14. Comment la CU-GPSeO pense agir après la DUP, pour que les propriétaires remplissent leurs obligations?

De quelle manière, cette DUP va-t-elle faciliter cette action?

- pour les deux copropriétés des 39-41 et 104 rue Paul Doumer
- pour la propriété du 31 rue Aristide Briand.

Réponse de GPSeO

La DUP permet de garantir les travaux:

- *Soit les propriétaires agissent et font le nécessaire pour rendre leurs logements sûrs et salubres,*
- *Soit, la collectivité peut avoir recours à la procédure de l'enquête parcellaire. Celle-ci a pour objet d'obtenir de la part du Préfet un arrêté de cessibilité et par suite une expropriation par le juge.*

Commentaires du commissaire enquêteur

Pour illustrer la réponse de GPSeO, le CE donne ci après deux extraits des codes, que chacun peut trouver sur internet par les liens indiqués ci dessous :

Code de l'urbanisme (L.313-4-2 dernière phrase)

(<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?cidTexte=LEGITEXT000006074075>)

"Si un propriétaire ou copropriétaire fait connaître son intention de réaliser les travaux dont le détail lui a été notifié pour information, ou d'en confier la réalisation à l'organisme chargé de la restauration, son immeuble n'est pas compris dans l'arrêté de cessibilité"

Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (L.122-6)

(<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?cidTexte=LEGITEXT000006074224>)

"Lorsque les immeubles expropriés sont soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la déclaration d'utilité publique peut prévoir que les emprises expropriées sont retirées de la propriété initiale".

IV - CONCLUSION ET CONSTAT DE VALIDITÉ de L'ENQUÊTE

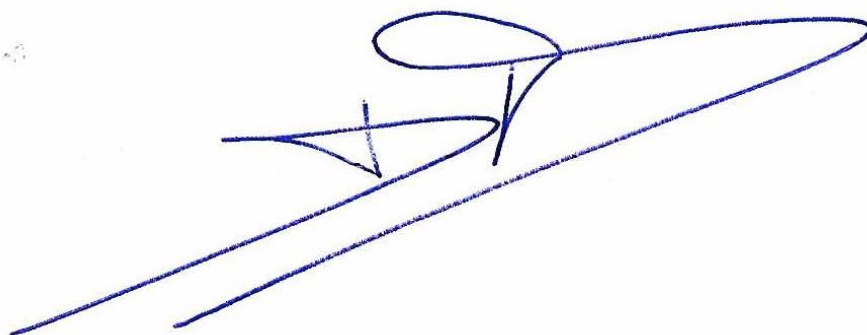
Le commissaire enquêteur soussigné atteste de la validité de la présente enquête qui s'est déroulée sans contrainte, dans les conditions de légalité imposées par les textes réglementaires en vigueur.

Toutes les observations du public ont été prises en compte ; les réponses du commissaire enquêteur ont été faites à partir:

- du dossier d'enquête,
- des informations complémentaires données par les représentants de GPSeO et de la Ville des Mureaux,
- de son analyse et examen du dossier d'enquête et des différents documents mis à sa disposition.

Les conclusions motivées sont en outre fournies par ailleurs.

Le 11 juillet 2019

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the bottom.

Dominique MICHEL
Commissaire enquêteur