

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 (2ème liste d'immeubles)

**RAPPORT
DE L'ENQUÊTE**

ANNEXES

1. Liste des abréviations utilisées dans le dossier d'enquête et le présent rapport - (1 page)
2. Décision du Tribunal Administratif de Versailles du 23 avril 2019 - (1 page)
3. Arrêté Préfectoral n°19-040 du 03/05/2019 portant ouverture de l'enquête publique - (4 pages)
4. Articles de la Presse Légale - (2 pages).
5. Compte rendu de la réunion du 13 Mai 2019 - (2 pages)
6. Publicité complémentaire de l'enquête - (2 pages).
7. Réunions de concertation avec les copropriétaires et syndic– (7 pages)

Annexe 1

Liste des abréviations utilisées dans le dossier et le présent rapport

A.G.	Assemblée Générale
A.N.A.H.	Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat
A.R.S.	Agence Régionale de Santé
C.E.	Commissaire Enquêteur ou Code de l'Environnement
C.U.	Code de l'Urbanisme ou Communauté Urbaine (GPSeO)
D.R.I.H.L.	Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement
D.T.G.	Diagnostic Technique Global
D.U.P.	Déclaration d'Utilité Publique
GPSeO	Grand Paris Seine et Oise
L.I.	Loyer Intermédiaire
M.O.A.	Maitre d'Ouvrage
O.P.A.H.	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
O.R.I.	Opération Restauration Immobilière
P.B _ P.O.	Propriétaire Bailleur - Propriétaire Occupant
P.L.U.	Plan Local d'Urbanisme
P.L.U.I.	Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
P.O.P.A.C.	Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété
R.E.R.	Réseau Express Régional
R.S.D.	Règlement Sanitaire Départemental
R.U.	Renouvellement Urbain
S.C.H.S.	Service Communal d'Hygiène et de Santé
S.C.I.	Société Civile Immobilière
S.U.L.H.I.	Stratégie Urbaine de Lutte contre l'Habitat Indigne
T.A.	Tribunal Administratif
T.G.I.	Tribunal de Grande Instance
V.O.C.	Veille et Observatoire des Copropriétés

Annexe 2
Décision du Tribunal Administratif de Versailles du 23 avril 2019

MINUTE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES

23 avril 2019

N° E19000050 /78

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Décision désignation commissaire

Vu enregistrée le 19 avril 2019, la lettre par laquelle le Préfet des Yvelines demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet:

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

Vu le code de l'environnement;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2019.

DECIDE

ARTICLE 1 : M. Dominique MICHEL est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

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

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée à M. le Préfet des Yvelines et à M. Dominique MICHEL.

Fait à Versailles, le 23 avril 2019

Pour la Présidente absente,
La Présidente déléguée,





Liberté - Égalité - Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DES YVELINES

Préfecture

Direction de la réglementation et des élections
Bureau de l'environnement et des enquêtes publiques

Arrêté n° 19-040 portant ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération de restauration immobilière sur le territoire de la commune des Mureaux

**Le Préfet des Yvelines,
Officier de la Légion d'honneur**

- Vu** le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- Vu** le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 313-4 et suivants et R. 313-23 à R. 313-29 ;
- Vu** le code général des collectivités territoriales et notamment son article L. 5215-19 ;
- Vu** la convention OPAH-RU du centre-ville des Mureaux en date du 18 décembre 2015 et son avenant, établie entre la ville des Mureaux, l'État et l'agence nationale de l'habitat
- Vu** la délibération du conseil communautaire de Grand Paris Seine & Oise (GPS&O) n° CC-17-09-28-42 en date du 28 septembre 2017 approuvant la mise en œuvre d'une opération de restauration immobilière sur le périmètre de l'Opération programmée d'amélioration et l'habitat-Renouvellement urbain (OPAH-RU) du centre-ville des Mureaux ;
- Vu** la délibération du conseil communautaire de Grand Paris Seine & Oise (GPS&O) en date du 11 décembre 2018 approuvant le dossier de déclaration d'utilité publique, sollicitant l'ouverture d'une enquête publique préalable et autorisant le Président à signer toutes les pièces nécessaires à la mise en œuvre de la délibération ;
- Vu** le courrier de Grand Paris Seine & Oise en date du 14 février 2019 sollicitant l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération de restauration immobilière dans le centre-ville de la commune des Mureaux ;
- Vu** la décision n° E19000050/78 du tribunal administratif de Versailles en date du 23 avril 2019 désignant Monsieur Dominique MICHEL, en qualité de commissaire enquêteur ;

Considérant que le dossier est jugé régulier et complet ;

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture,

1/3

Adresse postale : 1 rue Jean Houdon – 78010 Versailles Cedex
Accueil du public : 1 avenue de l'Europe – Versailles
Tél : 01.39.49.78.00

Retrouvez nos jours et horaires d'ouverture d'accueil du public sur le site : www.yvelines.gouv.fr

Annexe 3

Arrêté Préfectoral n°19-040, du 3 mai 2019 portant ouverture de l'enquête publique

Arrête :

Article 1er : Il sera procédé, sur le territoire de la commune des Mureaux, du **lundi 27 mai 2019 à 8 h 30 au vendredi 28 juin 2019 à 17 h 30**, soit pendant une durée de 33 jours consécutifs, à une enquête publique portant sur l'utilité publique d'une opération de restauration immobilière.

Article 3 : Par décision en date du 23 avril 2019, le tribunal administratif de Versailles a désigné Monsieur Dominique MICHEL, ingénieur BTP à la retraite, en qualité de commissaire enquêteur.

Article 4 : Un avis annonçant l'ouverture de l'enquête publique sera publié en caractères apparents par les soins du préfet aux frais de la communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise, huit jours au moins avant le début de l'enquête dans deux journaux habilités à recevoir les annonces légales et judiciaires dans le département.

Un second avis sera rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête dans les mêmes journaux.

Cet avis sera également publié par voies d'affiches et éventuellement par tout autre procédé dans la commune des Mureaux huit jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celles-ci. L'accomplissement de cette formalité devra être certifié par le maire.

Article 5 : Le dossier d'enquête et le registre à feuillets non mobiles, seront cotés et paraphés par le commissaire enquêteur. Ils seront déposés à la mairie des Mureaux et mis à la disposition du public pendant la durée de l'enquête publique, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux au public.

Toutes les observations sur l'utilité publique de l'opération pourront être :

- soit consignées par les intéressés sur le registre d'enquête ouvert à cet effet à la mairie des Mureaux aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux au public,
- soit adressées par écrit au commissaire enquêteur domicilié pour cette enquête à la mairie des Mureaux (Place de la Libération – 78130 Les Mureaux), désignée comme siège de l'enquête, afin d'être annexées au registre.

Article 6 : Le public pourra également faire parvenir ses observations, propositions et contre-propositions du lundi 27 mai 2019 à 8 h 30 au vendredi 28 juin 2019 à 17 h 30 :

- sur le registre dématérialisé accessible sur le site dédié : <http://travaux-restauration-immobiliere-mureaux.enquetepublique.net/>
- à l'adresse électronique dédiée à l'enquête : travaux-restauration-immobiliere-mureaux@enquetepublique.net

Pendant la durée de l'enquête, ces observations et propositions seront consultables par le public sur le registre dématérialisé et sur l'adresse électronique mis en ligne sur internet. Une version imprimée de toutes ces observations sera également mise à disposition du public au siège de l'enquête à la mairie des Mureaux.

Article 7 : Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recueillir les observations de toute personne intéressée, aux jours et heures suivants :

2/3

Annexe 3

Arrêté Préfectoral n°19-040, du 3 mai 2019 portant ouverture de l'enquête publique

- le lundi 27 mai de 9h à 12h ;
- le mercredi 12 juin de 14h à 17h ;
- le vendredi 28 juin de 14h à 17h.

Article 8 : À l'expiration du délai d'enquête, le maire des Mureaux transmettra le registre d'enquête, dans les 24 heures, sous pli recommandé avec avis de réception, au commissaire enquêteur qui sera chargé de le clore.

Article 9 : Dès réception du registre d'enquête et des documents annexés, le commissaire enquêteur pourra entendre toutes les personnes qu'il jugera utile de consulter.

Il rédigera un rapport qui relatera le déroulement de l'enquête et il examinera les observations recueillies.

Il consignera, dans un document séparé, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Ces opérations, dont il sera dressé procès-verbal, devront être transmises dans un délai de trente jours à compter de l'expiration du délai d'enquête au préfet des Yvelines accompagnées des registres et pièces annexes.

Le commissaire enquêteur transmettra simultanément une copie du rapport et de ses conclusions motivées à la présidente du tribunal administratif de Versailles.

Article 10 : Toute personne concernée pourra prendre connaissance du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, disponibles pendant un an à compter de la date de la clôture de l'enquête, à la préfecture des Yvelines, à la sous-préfecture de Mantes-la-Jolie et à la mairie des Mureaux aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux au public, ainsi que sur le site internet de la préfecture :

<http://www.yvelines.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques/Urbanisme-Amenagement>.

Article 11 : Le secrétaire général de la préfecture, le sous-préfet de Mantes-la-Jolie, le président de la communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise et le maire des Mureaux sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Versailles, le 03 MAI 2019

Le Préfet,

Pour le Préfet et par délégation
Le Secrétaire Général

Vincent ROBERTI

Annexe 3

Arrêté Préfectoral n°19-040, du 3 mai 2019 portant ouverture de l'enquête publique

PRÉFECTURE DES YVELINES
DIRECTION DE LA RÉGLEMENTATION ET DES ÉLECTIONS
Bureau de l'environnement et des enquêtes publiques

COMMUNES DES MUREAUX

AVIS D'OUVERTURE D'UNE ENQUÊTE PUBLIQUE préalable à une opération de restauration immobilière

Il sera procédé à une enquête publique portant sur l'utilité publique d'une opération de restauration immobilière.

Durée de l'enquête : 33 jours, du 27 mai à 8h30 au 28 juin 2019 à 17h30.

Commissaire enquêteur : Monsieur Dominique MICHEL, ingénieur BTP à la retraite

Lieux de l'enquête : Le dossier d'enquête ainsi que le registre à feuillets non mobiles destiné à recevoir les observations, seront mis à la disposition du public à la mairie des Mureaux aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux au public.

Pendant la durée de l'enquête, toutes observations, propositions et contre-propositions sur l'utilité publique du projet pourront être, soit consignées par les intéressés sur le registre d'enquête ouvert à cet effet à la mairie des Mureaux aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux au public, soit adressées par écrit au commissaire enquêteur domicilié pour cette enquête à la mairie des Mureaux, afin d'être annexées au registre.

Le public pourra également faire parvenir ses observations, propositions et contre-propositions du lundi 27 mai à 8h30 au vendredi 28 juin 2019 à 17h30 :

- sur le registre dématérialisé accessible sur le site dédié : <http://travaux-restauration-immobiliere-mureaux.enquetepublique.net/>
- à l'adresse électronique dédiée à l'enquête : travaux-restauration-immobiliere-mureaux@enquetepublique.net

Le commissaire enquêteur recevra personnellement toutes les personnes qui le souhaiteront dans les locaux de la mairie des Mureaux, aux jours et heures suivants :

- le lundi 27 mai de 9h à 12h ;
- le mercredi 12 juin de 14h à 17h ;
- le vendredi 28 juin de 14h à 17h.

Pendant la durée de l'enquête, ces observations et propositions seront consultables par le public sur le registre dématérialisé et sur l'adresse électronique mis en ligne sur internet. Une version imprimée de toutes ces observations sera également mise à disposition du public au siège de l'enquête à la mairie des Mureaux.

Une copie des conclusions du commissaire enquêteur sera déposée à la mairie des Mureaux, à la communauté urbaine de Grand Paris Seine & Oise, à la Préfecture des Yvelines et à la sous-préfecture des Mureaux pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Il en sera donné connaissance à toute personne intéressée qui devra en faire la demande au Préfet des Yvelines – Direction de la réglementation et des élections – Bureau de l'environnement et des enquêtes publiques – 1, rue Jean Houdon – 78010 VERSAILLES CEDEX.

Annexe 4

Articles de la Presse Légale

Première édition

Le Parisien: édition du 14 mai 2019

MARDI 14 MAI 2019
www.leparisien.fr

Annonces JUDICIAIRES ET LÉGALES 78

Le Parisien est officiellement habilité pour l'année 2019 pour la publication des annonces judiciaires et légales par arrêté de chaque préfet concerné dans les départements : 69 (4,48 €) - 75 (5,50 €) - 77 (5,25 €) - 78 (6,25 €) - 91 (5,25 €) - 92 (5,50 €) - 93 (5,50 €) - 94 (5,50 €) - 95 (5,25 €) tarifs HT à la ligne définis par l'arrêté du ministre de la Culture et de la Communication

Enquête publique Vente aux Enchères

publilégal® 1 rue Frédéric Bastiat - 75008 Paris
www.enquetes-publiques.fr
AFFICHER-PUBLIER-COMMUNIQUER Tél : 01.42.96.96.58

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté - Égalité - Fraternité

PRÉFECTURE DES YVELINES
DIRECTION DE LA RÉGLEMENTATION ET DES ÉLECTIONS
Bureau de l'environnement et des enquêtes publiques

COMMUNES DES MUREAUX

AVIS D'OUVERTURE D'UNE ENQUÊTE PUBLIQUE préalable à une opération de restauration immobilière

Il sera procédé à une enquête publique portant sur l'utilité publique d'une opération de restauration immobilière.
Durée de l'enquête : 33 jours, du 27 mai à 8h30 au 28 juin 2019 à 17h30.
Commissaire enquêteur : Monsieur Dominique MICHEL, ingénieur BTP à la retraite
Lieux de l'enquête : Le dossier d'enquête ainsi que le registre à feuillets non mobiles destiné à recevoir les observations, seront mis à la disposition du public à la mairie des Mureaux aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux au public.
Pendant la durée de l'enquête, toutes observations, propositions et contre-propositions sur l'utilité publique du projet pourront être, soit consignées par les intéressés sur le registre d'enquête ouvert à cet effet à la mairie des Mureaux aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux au public, soit adressées par écrit au commissaire enquêteur domicilié pour cette enquête à la mairie des Mureaux, afin d'être annexées au registre.
Le public pourra également faire parvenir ses observations, propositions et contre-propositions du lundi 27 mai à 8h30 au vendredi 28 juin 2019 à 17h30 :
• sur le registre dématérialisé accessible sur le site dédié : <http://travaux-restauration-immobiliere-mureaux.enquetepublique.net>
• à l'adresse électronique dédiée à l'enquête : travaux-restauration-immobiliere-mureaux@enquetepublique.net
Le commissaire enquêteur recevra personnellement toutes les personnes qui le souhaiteront dans les locaux de la mairie des Mureaux, aux jours et heures suivants :
- le lundi 27 mai 2019 de 9h à 12h ;
- le mercredi 12 juin 2019 de 14h à 17h ;
- le vendredi 28 juin 2019 de 14h à 17h.
Une copie des conclusions du commissaire enquêteur sera déposée à la mairie des Mureaux, à la communauté urbaine de Grand Paris Seine & Oise, à la Préfecture des Yvelines et à la sous-préfecture des Mureaux pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête.
Il en sera donné connaissance à toute personne intéressée qui devra en faire la demande au Préfet des Yvelines - Direction de la réglementation et des élections - Bureau de l'environnement et des enquêtes publiques - 1, rue Jean Houdon - 78010 VERSAILLES CEDEX.
EP19-261 enquete-publique@publilegal.fr

Le courrier de Mantes: édition du 15 mai 2019

LE COURRIER DE MANTES
MERCREDI 15 MAI 2019
www.78actu.fr

33

Annonces légales

Avis administratifs

7202271201 - AA

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté - Égalité - Fraternité

PRÉFECTURE DES YVELINES
Direction de la réglementation et des Élections
Bureau de l'environnement et des enquêtes publiques
Commune des Mureaux

Avis d'ouverture d'une enquête publique préalable à une opération de restauration immobilière

ENQUÊTE PUBLIQUE

Il sera procédé à une enquête publique portant sur l'utilité publique d'une opération de restauration immobilière.
Durée de l'enquête : 33 jours, du 27 mai à 8 h 30 au 28 juin 2019 à 17 h 30.
Commissaire enquêteur : M. Dominique MICHEL, ingénieur BTP à la retraite.
Lieux de l'enquête : le dossier d'enquête ainsi que le registre à feuillets non mobiles destiné à recevoir les observations, seront mis à la disposition du public à la mairie des Mureaux aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux au public.
Pendant la durée de l'enquête, toutes observations, propositions et contre-propositions sur l'utilité publique du projet pourront être, soit consignées par les intéressés sur le registre d'enquête ouvert à cet effet à la mairie des Mureaux aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux au public, soit adressées par écrit au commissaire enquêteur domicilié pour cette enquête à la mairie des Mureaux, afin d'être annexées au registre.
Le public pourra également faire parvenir ses observations, propositions et contre-propositions du lundi 27 mai à 8 h 30 au vendredi 28 juin 2019 à 17 h 30 :
- sur le registre dématérialisé accessible sur le site dédié : <http://travaux-restauration-immobiliere-mureaux.enquetepublique.net>
- à l'adresse électronique dédiée à l'enquête : travaux-restauration-immobiliere-mureaux@enquetepublique.net
Le commissaire enquêteur recevra personnellement toutes les personnes qui le souhaiteront dans les locaux de la mairie des Mureaux, aux jours et heures suivants :
- le lundi 27 mai 2019 de 9 h 00 à 12 h 00 ;
- le mercredi 12 juin 2019 de 14 h 00 à 17 h 00 ;
- le vendredi 28 juin 2019 de 14 h 00 à 17 h 00.
Une copie des conclusions du commissaire enquêteur sera déposée à la mairie des Mureaux, à la communauté urbaine de Grand Paris Seine & Oise, à la Préfecture des Yvelines et à la sous-préfecture des Mureaux pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête.
Il en sera donné connaissance à toute personne intéressée qui devra en faire la demande au Préfet des Yvelines - Direction de la réglementation et des élections - Bureau de l'environnement et des enquêtes publiques - 1, rue Jean-Houdon - 78010 Versailles cedex.
EP19-261 enquete-publique@publilegal.fr

Annexe 4
Articles de la Presse Légale

Deuxième édition

Le Parisien: édition du 31 mai 2019

Le courrier de Mantes: édition du 29 mai 2019

VENDREDI 31 MAI 2019

@le_Parisien

LE PARISIEN

XIV

Ann

Le Parisien est officiellement habi
60 (4,46 €) - 75 (5,50 €) - 77 (5,25 €) - 78 (5,25 €) - 91 (5,

Enquête Publique

publilegal

1 rue Frédéric Bastiat - 75008 Paris
www.enquetes-publiques.fr
Tél : 01.42.96.96.58

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté - Égalité - Fraternité
PRÉFECTURE DES YVELINES
DIRECTION DE LA RÉGLEMENTATION ET DES ÉLECTIONS
Bureau de l'environnement et des enquêtes publiques

COMMUNES DES MUREAUX

**RAPPEL - AVIS D'OUVERTURE D'UNE ENQUÊTE PUBLIQUE
préalable à une opération de restauration
immobilière**

Il sera procédé à une enquête publique portant sur l'utilité publique
d'une opération de restauration immobilière.

Durée de l'enquête : 33 jours, du 27 mai à 8h30 au 28 juin 2019
à 17h30.

Commissaire enquêteur : Monsieur Dominique MICHEL, ingénieur
BTP à la retraite

Lieux de l'enquête : Le dossier d'enquête ainsi que le registre à
feuillet non mobiles destiné à recevoir les observations, seront mis à
la disposition du public à la mairie des Mureaux aux jours et heures
habituels d'ouverture des bureaux au public.

Pendant la durée de l'enquête, toutes observations, propositions
et contre-propositions sur l'utilité publique du projet pourront être, soit
consignées par les intéressés sur le registre d'enquête ouvert à cet effet
à la mairie des Mureaux aux jours et heures habituels d'ouverture des
bureaux au public, soit adressées par écrit au commissaire enquêteur
domicilié pour cette enquête à la mairie des Mureaux, afin d'être
annexées au registre.

Le public pourra également faire parvenir ses observations,
propositions et contre-propositions du lundi 27 mai à 8h30 au vendredi
28 juin 2019 à 17h30 :

- sur le registre dématérialisé accessible sur le site dédié :
<http://travaux-restauration-immobiliere-mureaux.enquetepublique.net>
- à l'adresse électronique dédiée à l'enquête :
travaux-restauration-immobiliere-mureaux@enquetepublique.net

Le commissaire enquêteur recevra personnellement toutes les
personnes qui le souhaiteront dans les locaux de la mairie des Mureaux,
aux jours et heures suivants :

- le lundi 27 mai 2019 de 9h à 12h ;
- le mercredi 12 juin 2019 de 14h à 17h ;
- le vendredi 28 juin 2019 de 14h à 17h.

Une copie des conclusions du commissaire enquêteur sera déposée
à la mairie des Mureaux, à la communauté urbaine de Grand Paris Seine
& Oise, à la Préfecture des Yvelines et à la sous-préfecture des Mureaux
pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Il en sera donné connaissance à toute personne intéressée qui
devra en faire la demande au Préfet des Yvelines - Direction de la
réglementation et des élections - Bureau de l'environnement et des
enquêtes publiques - 1, rue Jean Houdon - 78010 VERSAILLES
CEDEX.

EP19-261

enquete-publique@publilegal.fr

LE COURRIER DE MANTES
MERCREDI 29 MAI 2019
www.78actu.fr

29

Annonces légales

Avis administratifs

7203424001 - AA

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté - Égalité - Fraternité

PRÉFECTURE DES YVELINES

Direction de la réglementation et des Élections
Bureau de l'environnement et des enquêtes publiques

Commune des Mureaux

**RAPPEL - Avis d'ouverture
d'une enquête publique préalable
à une opération de restauration Immobilière
ENQUÊTE PUBLIQUE**

Il sera procédé à une enquête publique portant sur l'utilité publique d'une opéra-
tion de restauration immobilière.

Durée de l'enquête : 33 jours, du 27 mai à 8 h 30 au 28 juin 2019 à 17 h 30.

Commissaire enquêteur : M. Dominique MICHEL, ingénieur BTP à la retraite.

Lieux de l'enquête : le dossier d'enquête ainsi que le registre à feuillets non mo-
biles destiné à recevoir les observations, seront mis à la disposition du public à la
mairie des Mureaux aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux au pu-
blic.

Pendant la durée de l'enquête, toutes observations, propositions et contre-pro-
positions sur l'utilité publique du projet pourront être, soit consignées par les inté-
ressés sur le registre d'enquête ouvert à cet effet à la mairie des Mureaux aux jours
et heures habituels d'ouverture des bureaux au public, soit adressées par écrit au
commissaire enquêteur domicilié pour cette enquête à la mairie des Mureaux, afin
d'être annexées au registre.

Le public pourra également faire parvenir ses observations, propositions et con-
tre-propositions du lundi 27 mai à 8 h 30 au vendredi 28 juin 2019 à 17 h 30 :

- sur le registre dématérialisé accessible sur le site dédié :
<http://travaux-restauration-immobiliere-mureaux.enquetepublique.net>
- à l'adresse électronique dédiée à l'enquête :
travaux-restauration-immobiliere-mureaux@enquetepublique.net

Le commissaire enquêteur recevra personnellement toutes les personnes qui le
souhaiteront dans les locaux de la mairie des Mureaux, aux jours et heures sui-
vants :

- le lundi 27 mai 2019 de 9 h 00 à 12 h 00 ;
- le mercredi 12 juin 2019 de 14 h 00 à 17 h 00 ;
- le vendredi 28 juin 2019 de 14 h 00 à 17 h 00.

Une copie des conclusions du commissaire enquêteur sera déposée à la mairie
des Mureaux, à la communauté urbaine de Grand Paris Seine & Oise, à la Préfecture
des Yvelines et à la sous-préfecture des Mureaux pendant une durée d'un an à
compter de la date de clôture de l'enquête.

Il en sera donné connaissance à toute personne intéressée qui devra en faire la
demande au Préfet des Yvelines - Direction de la réglementation et des élections -
Bureau de l'environnement et des enquêtes publiques - 1, rue Jean-Houdon -
78010 Versailles cedex.

EP19-261

enquete-publique@publilegal.fr

Annexe 5
Compte rendu de la réunion du 13 Mai 2019

Ville des MUREAUX
Enquête publique DUP - ORI
Réunion du 13 mai 2019 - 14h00 à la Mairie

Compte rendu

Présents :

- Mme Karine JULLIARD – Ville des Mureaux - (Directrice Aménagement et Urbanisme)
- Mme Sandra CORTES – Ville des Mureaux - (Responsable Habitat)
- Mme Chloé BOURTOURAUULT – GPSeO – (Chef de projets Habitat et Gens du voyage)
- M. Laurent TROUILLET – CITALLIOS – (Opérateur du suivi et animation du dispositif)
- M. Dominique MICHEL – commissaire enquêteur (CE) (rédacteur).

Absentes excusées : Mme Véronique BOSSÉ – Préfecture 78 – (Chargée des procédures)
Mme Khadija AIT LAHCEN - Ville des Mureaux - chargée de mission habitat privé

1. Diffusion des informations.

Les interlocuteurs du CE sont présents à la réunion à l'exception de Mme Khadija AIT LAHCEN et des représentants du TA78 et de la Préfecture des Yvelines.

Il adressera ses messages mails à Mmes AIT LAHCEN et CORTES pour la ville des MUREAUX, Mme BOURTOURAUULT pour GPSeO et M. TROUILLET pour CITALLIOS. Sauf demande particulière, les échanges se feront par mail avec des pièces jointes au format PDF.

2. Avancement et composition du dossier d'enquête.

Le dossier d'enquête (version papier) et l'arrêté d'ouverture ont été remis au CE par la Préfecture le vendredi 10 mai au cours d'une réunion d'émargement du registre.

Le CE remet de la part de la Préfecture, le courrier daté du 03 mai adressé à M. le Maire avec ses pièces jointes :

- dossier d'enquête (y compris l'arrêté d'ouverture et le registre). Ces documents ont été vérifiés et émargés par le CE. Ils ont été complétés par un sommaire, collé en 2^{ème} page de couverture.
- Des affiches (format A2) en noir et blanc (Avis d'enquête)
- L'arrêté d'ouverture de l'enquête.
- Un modèle de certificat d'affichage.

Le CE précise que les Services de la Préfecture demande un accusé réception par mail de cette lettre et de ses pièces jointes ; en effet ces documents auraient dû être transmis par courrier RAR.

3. Point sur le dossier d'enquête

Le CE ne demande pas d'explications complémentaires sur le dossier d'enquête ; celui-ci est suffisamment clair.

4. Informations données aux habitants directement concernés par l'enquête

3 réunions (une pour chacun des 3 groupes d'immeubles mis à l'enquête) sont prévues prochainement avant le début de l'enquête (sur 2 jours). Des invitations ont été adressées par courrier à tous les copropriétaires concernés.

Un compte-rendu de ces réunions sera établi et adressé aux copropriétaires.

5. Rappel des procédures de l'enquête

- Dates de l'enquête et des permanences : voir arrêté d'ouverture.

Annexe 5

Compte rendu de la réunion du 13 Mai 2019

- Lieu et conditions de ces permanences : un local est prévu en mairie ; les visiteurs éventuels seront accompagnés individuellement par Mme AIT LAHCEN (mesures de sécurité « Vigie pirate » applicable à tous les visiteurs de la Mairie).
- Informations sur la possibilité de rendez-vous complémentaires sur demande (motivée) : lors des réunions prévues au point 4 ci avant, le CE demande que soient bien évoquées les dates de l'enquête et des trois permanences.
Si aucune des trois dates de permanence ne convient, il précise qu'il est prêt à recevoir ces personnes en rendez-vous spécifiques, si elles en font la demande (motivée) à Mme AIT LAHCEN.
- Propositions du CE sur le déroulement des opérations après l'enquête.
La procédure du PV de Synthèse n'est pas obligatoire dans le code de l'expropriation ; cependant le CE adressera par mail à GPSeO, les questions, observations ou propositions formulées au cours de l'enquête ou par le CE lui même.
Les réponses de GPSeO et des échanges sur l'avis personnel et motivé du CE pourront faire l'objet d'une ou deux réunions durant le mois de juillet 2019.
- Mesures de publicité (réglementaires et complémentaires)
Affichage réglementaire : il sera réalisé 8 jours au moins avant le 27 mai, au format A2, sur les panneaux administratifs de la commune (2 à la mairie) et une affiche (format A3) pour chacun des trois lieux de l'enquête.
Pour ces trois affiches et les deux de la mairie, le CE souhaite qu'elles soient prévues sur fond jaune, bien que ce ne soit pas imposé par le code de l'expropriation.
Pour la Presse légale ces prestations seront réalisées par la Société PUBLILEGAL.
En mesures complémentaires, l'information sera donnée sur le site internet de la ville et par les réseaux sociaux.
GPSeO signale qu'une enquête sur son PLUi se déroulera en mêmes temps, ce qui pourrait conduire à des confusions d'enquête pour le Public. Le CE prend bonne note de cette information et guidera au mieux le public en conséquence.
- Registre et adresse électronique : ces prestations sont assurées par PUBLILEGAL. Mme BOURTOURAUULT, donnera au CE le nom et les coordonnées de la personne à contacter.

6. Syndics et syndicats de copropriété, et personnes susceptibles d'intervenir au cours de l'enquête : des informations sont donnés au CE sur ces intervenants potentiels (copropriétaires).

7. Document demandés en réunion par le CE

- Réunions d'information (Point 4) : copie des lettres d'envoi et des comptes rendus des trois réunions.
- Procédures de publicité réglementaire : copie des avis de presse (Publilégal), liste des panneaux administratifs (avec plan éventuel) de la ville (prestation mairie).
- Procédures de publicité complémentaire : date de parution des informations et fichier PDF du ou des contenus (internet et réseaux sociaux).

Fin de la réunion à 15h30

8. Visite du site par le CE.

Après la réunion, une visite des lieux est faite avec Mme Chloé BOURTOURAUULT et M. Laurent TROUILLET.

La visite de l'intérieur des immeubles n'étant pas toujours possible, le CE est preneur de constats d'architecte dans la mesure où ils sont disponibles sous format PDF.

Après une visite d'une heure environ, celle-ci se termine vers 16h30.

Annexe 6
Publicité complémentaire de l'enquête

1 - Affichage sur le site

104 rue Paul Doumer



31 rue Aristide Briand



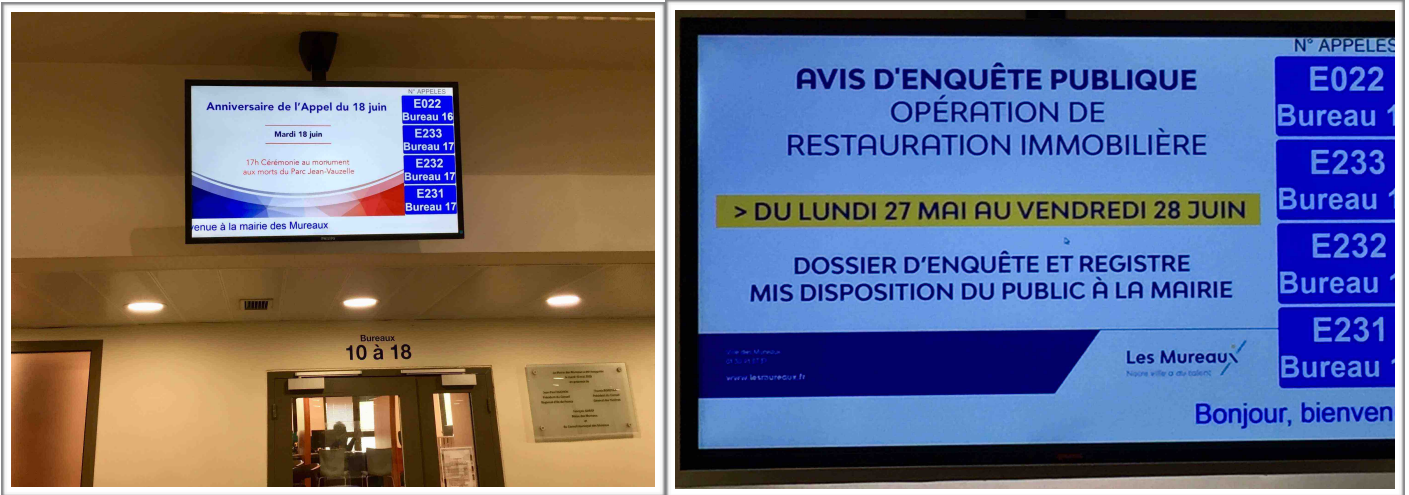
39-41 rue Paul Doumer



Annexe 6

Publicité complémentaire de l'enquête

2 - Ecran TV d'information dans le hall de la mairie (2 écrans)



3 - site internet de la commune

AA+ Aller au menu | Aller au contenu | Plan de site | Versions étrangères

Retour page d'accueil

Ecran 1

Découvrir et sortir
Vie pratique
Votre mairie
Vous êtes
Participer

Vous êtes ici : Accueil > En ce moment > Actualités

Ecran 2

Avis d'enquête publique

Du lundi 27 mai au vendredi 28 juin, une enquête publique sera menée sur la ville des Mureaux portant sur l'utilité publique d'une opération de restauration immobilière.

[Lire la suite](#)

Activités sportives, initiations aux gestes de premiers secours, parcours d'obstacles, démonstrations de désincarcération... Rendez-vous le samedi 15 juin pour le Raid Adventure !

[Lire la suite](#)

Les Muriaux et les secrets de Versailles

Après « Versailles Chorégraphié », voici « Au Cœur de Versailles » ! Pendant 3 années scolaires, de jeunes habitants des Mureaux vont se former aux métiers

Ecran 3

Agenda

Les Mureaux 2030

Publications

Avis d'enquête publique

Du lundi 27 mai au vendredi 28 juin, une enquête publique sera menée sur la ville des Mureaux portant sur l'utilité publique d'une opération de restauration immobilière.

Durée de l'enquête

33 jours, du lundi 27 mai à 8h30 au vendredi 28 juin 2019 à 17h30.

Commissaire enquêteur

Monsieur Dominique Michel, Ingénieur BTP à la retraite

Lieux de l'enquête

Le dossier d'enquête ainsi que le registre à feuillets non mobiles destiné à recevoir les observations, seront mis à la disposition du public à la mairie des Mureaux aux jours et heures habituels d'ouverture.

Pendant la durée de l'enquête, toutes observations, propositions et contre-propositions sur l'utilité publique du projet pourront être, soit consignées par les intéressés sur le registre d'enquête ouvert à cet effet à la mairie des Mureaux aux jours et heures habituels d'ouverture au public, soit adressées par écrit au commissaire enquêteur domicilié pour cette enquête à la mairie des Mureaux, afin d'être annexées au registre.

Le public pourra également faire parvenir ses observations, propositions et contre-propositions du lundi 27 mai à 8h30 au vendredi 28 juin 2019 à 17h30 :

- sur le registre dématérialisé accessible sur le site dédié
- à l'adresse courriel dédiée à l'enquête : travaux-restauration-immobiliere-mureaux@enquetepublique.fr

Le commissaire enquêteur recevra personnellement toutes les personnes qui le souhaiteront dans les locaux de la mairie des Mureaux, aux jours et heures suivants :

- Lundi 27 mai de 9h à 12h
- Mercredi 12 juin de 14h à 17h
- Vendredi 28 juin de 14h à 17h

Pendant la durée de l'enquête, ces observations et propositions seront consultables par le public sur le registre dématérialisé et sur l'adresse électronique mis en ligne sur internet. Une version imprimée de toutes ces observations sera également mise à disposition à la mairie des Mureaux.

Une copie des conclusions du commissaire enquêteur sera déposée à la mairie des Mureaux, à la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise, à la Préfecture des Yvelines et à la sous-préfecture des Mureaux pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Il en sera donné connaissance à toute personne intéressée qui devra en faire la demande au Préfet des Yvelines :

Direction de la réglementation et des élections
Bureau de l'environnement et des enquêtes publiques
1, rue Jean Houdon 78010 Versailles Cedex

[Télécharger l'avis d'enquête publique](#)

Ecran 1 = écran obtenu à partir de l'écran d'accueil après avoir cliqué sur + toutes les actualités.
Ecran 2: menu déroulant des ACTUALITES
Ecran 3: toutes les informations sur l'enquête en cliquant sur "Enquête publique de l'écran 2"

Annexe 7
Réunions de concertation avec les copropriétaires et syndic

1 - Exemple de lettre d'invitation à ces réunions



Le Président

Nom
Adresse

Aubergenville, 23 AVR. 2019

Réf : 2019-21
Direction Habitat
Affaire suivie par Chloé BOURTOURAUULT
Mail : chloe.bourtourault@gpseo.fr

Objet : Réunion d'information des copropriétaires concernant la mise en œuvre d'une Opération de Restauration Immobilière (O.R.I.)
Adresse immeuble : 104 rue Paul Doumer – 78130 LES MUREAUX

Lettre recommandée A/R n° 11160 5071072 2

Madame,

Dans le cadre de l'OPAH-RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain) engagée depuis janvier 2016 sur le Centre-Ville des Mureaux, la Communauté Urbaine, en lien avec la ville, a décidé de mettre en place une **Opération de Restauration Immobilière (O.R.I.)**, dont le périmètre intègre la **copropriété du 104 rue Paul Doumer aux Mureaux**.

A ce titre, **nous vous invitons à venir assister à une réunion générale d'information de tous les copropriétaires**, qui aura lieu :

le jeudi 23 mai 2019,
à 18H00,
en Mairie des Mureaux,
Place de la Libération – 78 130 LES MUREAUX

L'O.R.I a pour objet l'amélioration de l'habitabilité et la mise en valeur patrimoniale de votre immeuble.

Dans le cadre de cette opération, l'opérateur CITALLIOS, en charge du suivi-animation de l'OPAH-RU, sera présent pour vous informer et vous conseiller sur les démarches à entreprendre.

Cette réunion permettra ainsi de fixer les objectifs pour la copropriété et de répondre de vive voix, en présence du syndic de votre immeuble et de l'opérateur, aux questions liées à l'application de l'O.R.I.

Comptant sur votre entière mobilisation, nous vous prions d'agréer, Madame, l'expression de nos salutations distinguées.

Copie : Ville des Mureaux, Syndic.

Jean-Michel VOYER

Vice-Président délégué à l'habitat

LA COMMUNAUTÉ URBAINE GRAND PARIS SEINE & OISE
Immeuble Autoneum - Rue des Chevries - 78410 Aubergenville
gpseo.fr

2 - Compte rendu de la réunion du 22 mai 2019 (39-41 rue Paul Doumer)



Opération programmée d'amélioration de l'habitat Renouvellement Urbain (OPAH)
Centre-Ville des Mureaux – 2016 - 2020

Programme de redressement d'un immeuble prioritaire
Copropriété 39-41 rue Paul Doumer – 78130 LES MUREAUX
Opération de Restauration Immobilière – DUP travaux
Réunion d'information aux copropriétaires

22 mai 2019

Compte-rendu de réunion

PRESENTS

Pour la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise (GPS&O) :

- Madame Chloé BOURTOURAUULT, Chargée de Projet ;

Pour la Ville des Mureaux :

- Madame Sandra CORTES, Responsable du service habitat ;

- Madame Khadija AIT LAHCEN, Chargée de mission Habitat Privé.

Pour CITALLIOS, opérateur de l'OPAH RU :

- Monsieur Laurent TROUILLET, Responsable d'opérations.

Pour l'immeuble du 39-41 rue Paul Doumer aux Mureaux :

- Monsieur José MORGADO, copropriétaire bailleur (bâtiment B) ;

- Monsieur Waquas DAULAT, copropriétaire bailleur (bâtiment A) ;

- Monsieur Bernard ALBERT, copropriétaire bailleur (bâtiment A) ;

- Monsieur Vincent COUDRY, copropriétaire bailleur (bâtiment C).

LIEU ET DATE

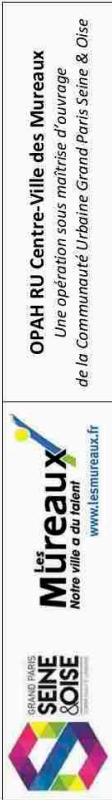
Mairie des Mureaux, le 22 mai 2019.

OBJET DE LA REUNION

Réunion d'information dans le cadre de la mise en place de l'ORI.

Ordre du jour :

- Rappel des dispositifs en place et des actions engagées ;
- Présentation de l'ORI, de la DUP et de ses conséquences ;
- Calendrier prévisionnel.



RAPPEL DU DISPOSITIF D'OPAH RU ET DES ACTIONS ENGAGEES

L'opérateur CITALLIOS rappelle la mise en place depuis janvier 2016 de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain sur le centre-ville des Mureaux. Cette opération est destinée à aider les propriétaires à entretenir leur logement (parties communes et parties privatives), en leur apportant gratuitement, un appui technique et social et en proposant des subventions publiques. CITALLIOS est le prestataire qui assure le suivi et l'animation de ce dispositif.

Concernant la copropriété du 39-41 rue Paul Doumer, CITALLIOS rappelle qu'un travail collaboratif a d'ores-et-déjà été initié.

Deux réunions d'informations ont été organisées en Mairie, respectivement le 22 novembre 2016 et le 18 septembre 2017, afin d'inciter les copropriétaires à désigner un maître d'œuvre et engager une phase de diagnostics techniques, permettant de déterminer le programme des travaux à réaliser (type des travaux, chiffrage, phasage...). en soulignant que ces diagnostics techniques ouvrent droit à des subventions spécifiques des collectivités dans le cadre du dispositif OPAH.

Le syndic Foncia chargé de la gestion de l'immeuble, également présent lors de ces réunions d'information, a été associé à ce travail collaboratif notamment pour la préparation des Assemblées Générales.

Ce travail a conduit à l'inscription d'une résolution en Assemblée Générale ordinaire du 28 septembre 2017, pour le vote d'une mission de Diagnostic Technique Globale (DTG) complétée par une évaluation énergétique, correspondant à un budget de 9 600 € TTC. Cependant malgré l'intervention de l'opérateur et de la Ville des Mureaux lors de cette Assemblée Générale, la résolution a été unanimement rejetée.

Les copropriétaires présents lors de cette Assemblée Générale ont justifié leur décision par l'état critique de la trésorerie de la copropriété, liée à l'existence de deux copropriétaires lourdement débiteurs, et la difficulté d'engager des dépenses supplémentaires dans ces conditions.

Cette même Assemblée Générale a cependant permis le vote des procédures de saisie immobilière à l'encontre des deux débiteurs concernés (M. ALTUNTAS et M. BOUTAHAR), suite à l'échec des mesures de recouvrement d'impayés préalablement mises en œuvre par le syndic.

Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire suivante, réunie le 27 septembre 2018, la même résolution relative au vote des diagnostics techniques a de nouveau été unanimement rejetée par les copropriétaires. Entre temps, les procédures de saisie immobilière n'ont pas connu d'avancement significatif en raison d'une trésorerie insuffisante pour couvrir les frais de procédure. La constitution d'une avance de trésorerie exceptionnelle a d'ailleurs été votée lors de cette même Assemblée Générale.

Les collectivités et l'opérateur dressent le constat d'une situation de non-avancement opérationnel au terme d'environ deux ans et demi d'animation, alors que les désordres en matière de confort, d'habitabilité et de sécurité sont nettement perceptibles dans certains logements et bâtiments visités.

Il est rappelé d'autre part que des pratiques de mise en location d'un local semi-enterré dans le bâtiment A ont été repérées (au moins un local concerné), ayant conduit à un arrêté préfectoral d'« interdiction d'habiter », depuis le 12 avril 2016 à l'encontre de M. BOUTAHAR, déclarant le local concerné impropre à l'habitation.

Au regard de ces éléments, il convient de remédier à cette situation générale en préparant un programme global de travaux et en s'assurant qu'il sera conduit à son terme. C'est pourquoi, la CU GPS&O et la Ville ont décidé conjointement de compléter l'OPAH RU par une Opération de Restauration Immobilière (ORI).



RELEVÉ DE DECISIONS

Lors de cette réunion, ont été validés les éléments suivants :

- Face à la situation alarmante de la trésorerie, le syndic doit être mis en responsabilité d'engager et/ou de poursuivre les procédures qui s'imposent à l'encontre des débiteurs. A défaut, l'alternative pourrait être la nomination d'un administrateur judiciaire (procédure légale en cas de dépassement du seuil de 25 % d'impayés) ayant pour mission le redressement durable de la trésorerie de la copropriété.
- L'objectif d'engager un Diagnostic technique global (DTG) sur l'immeuble, intégrant les parties communes et les parties privatives, ainsi que les extérieurs (façades, couverture, menuiseries, cour), d'ici la fin de l'année 2019 ; ce diagnostic restera à l'initiative et aux frais du syndicat des copropriétaires, qui néanmoins pourra bénéficier de l'accompagnement de CITALLIOS pour le choix du/des professionnel(s) et pour définir le contenu de la mission.
L'évaluation énergétique pourra être reportée à une prochaine échéance.
- L'objectif de conduire parallèlement les processus de redressement de la copropriété sur le plan technique et sur le plan financier.

PROCHAINES ETAPES

Actions	Qui ?	Quand ?
Consultation de plusieurs professionnels qualifiés (3 idéalement) pour la réalisation du DTG sans évaluation énergétique, à l'aide de la note méthodologique fournie par CITALLIOS, en vue d'obtenir des devis comparatifs.	Conseil syndical	Juin-Juillet 2019
Présentation à Foncia du nouveau dispositif d'aide à la gestion entré en vigueur depuis le 1 ^{er} janvier 2019 (plus intéressant techniquement et financièrement que le précédent).	CITALLIOS	Juin-Juillet 2019
Communication d'un état actualisé des débiteurs.	Syndic	Juin-Juillet 2019
Présentation des devis obtenus et vote de la mission de DTG en Assemblée Générale Ordinaire.	Copropriétaires	Fin septembre 2019
Lancement du DTG (durée d'exécution estimée entre 2 et 3 mois) et présentation des résultats aux collectivités et à CITALLIOS.	Syndic	4ème trimestre 2019



OPAH RU Centre-Ville des Mureaux
Une opération sous maîtrise d'ouvrage
de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise



Les Mureaux
Notre ville a du talent
www.lesmureaux.fr

L'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE

L'opérateur CITALLIOS présente l'Opération de Restauration Immobilière (ORI).

L'ORI est un dispositif coercitif et non incitatif comme l'OPAH. Il s'inscrit dans une stratégie globale d'intervention sur l'habitat privé, et vise à ce titre la réhabilitation lourde d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles.

La Communauté Urbaine a délibéré lors du Conseil Communautaire du 28/09/2017 sur la mise en place de ce dispositif sur l'ensemble du périmètre de l'OPAH RU qui comprend la copropriété du 39-41 rue Paul Doumer.

Également, l'ORI repose sur une Déclaration d'Utilité Publique (DUP travaux) et crée donc l'obligation de réaliser le programme global de travaux sur l'immeuble dans sa totalité. Cette obligation se traduit par un arrêté préfectoral et nécessite le dépôt d'un Permis de Construire. Concrètement, dès la signature de l'arrêté de DUP par le préfet des Yvelines, le propriétaire se verra imposer le programme de travaux et le délai prévu pour les réaliser.

La conséquence de la DUP est importante pour les copropriétaires. Si les travaux ne sont pas réalisés dans le délai imparti, la CU pourra alors décider de mettre en œuvre la procédure d'expropriation. Cette expropriation, si elle devait avoir lieu, serait bien entendu conduite avec discernement. En effet, ne seront expropriés dans ce cas, que les copropriétaires ne s'inscrivant pas dans la démarche de la DUP, et donc réfractaires au programme global de travaux. Les autres, ceux qui se seront mobilisés, qui auront voté les travaux, et qui acquitteront les appels de fonds, seront accompagnés dans leurs efforts via le cas échéant la mobilisation de subventions.

En résumé, l'ORI et la DUP travaux se traduisent par une obligation de réaliser des travaux, sur la base d'un Permis de Construire, dans un délai imposé, sous peine d'expropriation.

Cela signifie que les décisions permettant la réalisation des travaux doivent être prises, et que chaque Assemblée Générale s'avère être une étape décisionnelle majeure pour évaluer la volonté d'action des copropriétaires.

Dans cette perspective, il est rappelé aux copropriétaires que CITALLIOS est à leur disposition pour évaluer toutes les possibilités de subventions publiques.

En termes de calendrier, une enquête publique préalable aura lieu du 27 mai au 28 juin 2019 inclus, faisant l'objet d'un affichage en Mairie indiquant notamment le calendrier des permanences du Commissaire enquêteur.

Le Commissaire enquêteur, désigné par la juridiction compétente (Tribunal Administratif de Versailles) dans le cadre de cette enquête publique, se tient à la disposition du public pour recueillir les observations de toute personne intéressée lors de ces permanences. Les copropriétaires de l'immeuble concerné sont donc vivement invités à venir à sa rencontre pour faire part de leur observation, propositions ou contre-propositions sur la procédure.

Les copropriétaires présents lors de la réunion ont fait état des graves difficultés de fonctionnement de la copropriété en termes de trésorerie et de gestion, qui semblent s'aggraver d'année en année, en soulignant les faits suivants :

- l'augmentation du nombre de débiteurs, soit 5/13 copropriétaires actuellement ;
- le dialogue difficile avec le syndic actuel ; une demande de transfert à l'agence de Mantes chez Foncia a été demandée, mais est restée sans suite.

OPAH-RU Centre-Ville des Mureaux
Monopropriété 39-41, rue Paul Doumer

Compte-rendu réunion du 22/05/2019
Page 4 / 5



Les Mureaux
Notre ville a du talent
www.lesmureaux.fr



OPAH RU Centre-Ville des Mureaux
Une opération sous maîtrise d'ouvrage
de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise

En tout état de cause, la gestion assurée actuellement ne semble pas apporter de solutions concrètes face à ces difficultés de trésorerie. CITALLIOS indique avoir proposé au syndic la mobilisation d'un dispositif public d'aide à la gestion, auquel Foncia n'avait pas donné suite.

Les copropriétaires estiment donc qu'il est difficilement envisageable d'engager des dépenses supplémentaires, notamment pour lancer des diagnostics et travaux sur parties communes, dans la mesure où la copropriété n'est plus solvable pour assurer son fonctionnement courant (Impayés auprès des fournisseurs).

L'implication du syndic actuel est donc essentielle pour redresser la situation de la copropriété.

Le cas échéant, le dispositif public d'aide à la gestion, ayant été renforcé depuis le 1^{er} janvier 2019, pourrait être à nouveau proposé afin d'octroyer au syndic des moyens supplémentaires pour conduire les procédures. En ultime recours, la gestion pourra être confiée à un administrateur judiciaire.

Concernant l'état des parties privatives, dont l'entretien et la mise aux normes relèvent pour rappel de la responsabilité de chaque propriétaire et sont indépendantes des décisions de l'Assemblée Générale, les copropriétaires présents estiment que leurs logements ne nécessitent pas de travaux de remise aux normes.

Toutefois, ils ne contestent pas le nécessité de travaux dans d'autres logements de la copropriété, ni des améliorations à apporter pour les parties communes (exemple : local poubelles non adapté et source de nuisances).

CONCLUSION

A l'annonce de la procédure ORI, les copropriétaires présents ont pris acte de l'obligation de réaliser des travaux de restauration immobilière sur leur patrimoine, et d'obtenir un Permis de Construire avant le démarrage de ces travaux.

Ils ne désapprouvent pas le principe d'engager un diagnostic technique à court terme, et de s'adjoindre les services d'un architecte pour la conception et la réalisation du programme des travaux, mais expriment de vives réserves compte tenu des difficultés financières de la copropriété. Les résultats de ce diagnostic technique, associés aux prescriptions particulières de la DUP travaux, définiront le programme de travaux obligatoires dans le cadre de la procédure ORI. Ces travaux doivent mettre fin prioritairement à toute situation d'habitat indigne ou indécent, et garantir les conditions de santé, de sécurité et de confort élémentaires aux occupants.

La tenue de cette réunion confirme une faible mobilisation au sein de la copropriété (4 présents sur 13), ce qui peut à terme constituer un frein à l'avancement du projet mais confirme davantage la procédure ORI engagée.

La prochaine Assemblée Générale Ordinaire (prévue en septembre 2019) s'annonce décisive pour voter les décisions qui amorceront le redressement de la copropriété.

OPAH-RU Centre-Ville des Mureaux
Monopropriété 39-41, rue Paul Doumer

Compte-rendu réunion du 22/05/2019
Page 5 / 5

Annexe 7

Réunions de concertation avec les copropriétaires et syndicats

3 - Compte rendu de la réunion du 23 mai 2019 (104 rue Paul Doumer)



Opération programmée d'amélioration de l'habitat Renouvellement Urbain (OPAH)
Centre-Ville des Mureaux – 2016 - 2020

Programme de redressement d'un immeuble prioritaire
Copropriété 104 rue Paul Doumer – 78130 LES MUREAUX
Opération de Restauration Immobilière – DUP travaux
Réunion d'information aux copropriétaires

23 mai 2019

Compte-rendu de réunion

PRESENTS

Pour la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise (GPS&O) :

- Madame Chloé BOURTOURAULT, Chargée de Projet ;

Pour la Ville des Mureaux :

- Madame Sandra CORTES, Responsable du service habitat ;
- Madame Khadija AIT LAHCEN, Chargée de mission Habitat Privé.

Pour CITALLIOS, opérateur de l'OPAH RU :

- Monsieur Laurent TROUILLET, Responsable d'opérations.

Pour l'immeuble du 104 rue Paul Doumer aux Mureaux :

- Madame Virginie POSE, copropriétaire bailleur.

Pour AJAssociés, administrateur judiciaire :

- Madame Marie-Noëlle TRAORE, gestionnaire de copropriétés ;
- M. Quentin DUJOUR, gestionnaire de copropriétés.

LIEU ET DATE

Mairie des Mureaux, le 23 mai 2019.

OBJET DE LA REUNION

Réunion d'information dans le cadre de la mise en place de l'ORI.

Ordre du jour :

- Rappel des dispositifs en place et des actions engagées ;
- Présentation de l'ORI, de la DUP et de ses conséquences ;
- Calendrier prévisionnel.

Réunions de concertation avec les copropriétaires et syndic



RELEVÉ DE DECISIONS

Lors de cette réunion, ont été validés les éléments suivants :

1. La poursuite des procédures de recouvrement de créance par l'Administrateur judiciaire en vertu des pouvoirs qui lui ont été confiés par le TGI, jusqu'à la remise à niveau totale de la trésorerie, la finalité étant le retour à un fonctionnement normal de la copropriété.
2. La réalisation des travaux de renforcement structurel, qui permettront de mettre fin définitivement à la situation de péril, prioritairement à d'autres éventuels travaux de réhabilitation ou de remise aux normes.
3. L'objectif d'engager à court terme un Diagnostic technique global (DTG) sur tout l'immeuble, intégrant les parties communes et les parties privatives, ainsi que les extérieurs (façades, couverture, menuiseries, cour). Ce diagnostic restera à l'initiative et aux frais de la copropriété, qui néanmoins pourra bénéficier de l'accompagnement de CITALLIOS pour le choix du/des professionnel(s) et pour définir le contenu de la mission. Ce DTG sera complété d'une évaluation énergétique, dont la production est nécessaire pour permettre à la copropriété de prétendre à des subventions publiques.
4. L'objectif d'associer les copropriétaires dans le choix des professionnels qui interviendront sur l'immeuble (bureaux d'études, architectes, entreprises...) pour la conduite des diagnostics et des travaux, bien que l'Administrateur dispose des pouvoirs lui permettant de passer outre les décisions d'Assemblée Générale.

PROCHAINES ETAPES

Actions	Qui ?	Quand ?
1. Consultation de professionnels qualifiés pour la réalisation du Diagnostic technique global (DTG) et de l'évaluation énergétique, à l'aide de la note méthodologique et des instructions fournies par CITALLIOS.	A/Associés	Juin-Juillet 2019
2. Présentation des devis obtenus et choix du/des professionnel(s) en concertation avec les copropriétaires.	A/ Associés + Copropriétaires	Juillet 2019
3. Lancement du DTG et de l'évaluation énergétique (durée d'exécution estimée entre 1 et 2 mois) et présentation des résultats aux collectivités et à CITALLIOS.	A/Associés	Septembre- Octobre 2019
4. Consultation d'entreprises pour les travaux de renforcement structurel (sortie de péril) et obtention des devis de travaux.	A/Associés + Maître d'œuvre	Dès réception de l'arrêté de péril ordinaire
5. Montage et dépôt des dossiers de demande de subvention au bénéfice du syndicat des copropriétaires pour les travaux de sortie de péril.	A/Associés + CITALLIOS	4 ^{ème} trimestre 2019



RAPPEL DU DISPOSITIF D'OPAH RU ET DES ACTIONS ENGAGÉES

L'opérateur CITALLIOS rappelle la mise en place depuis janvier 2016 de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain sur le centre-ville des Mureaux. Cette opération est destinée à aider les propriétaires à entretenir leur logement (parties communes et parties privatives), en leur apportant gratuitement un appui technique et social, et en proposant des subventions publiques. CITALLIOS est le prestataire qui assure le suivi et l'animation de ce dispositif.

La copropriété fait l'objet depuis juillet 2014 d'une procédure de péril liée à la fragilité structurelle d'un plancher haut sur les commerces du rez-de-chaussée.

En juillet 2017, un nouveau rapport d'expertise a conclu à un péril imminent en raison du risque d'effondrement du plancher et de l'insuffisance des actions mises en œuvre depuis 2014, et un nouvel arrêté municipal a été pris.

Ce constat a amené la Communauté Urbaine GPS&O, en accord avec la Ville des Mureaux, à inscrire la copropriété parmi la liste des « immeubles prioritaires » de l'OPAH RU, pour qu'elle bénéficie d'un accompagnement renforcé, étant rappelé que la sécurité de l'habitat et des occupants constitue un axe prioritaire du dispositif OPAH.

Une première rencontre en Mairie le 12 février 2018 avec les copropriétaires, a permis de faire le constat d'une carence de gestion qui explique en grande partie le non-avancement de la procédure de péril.

La copropriété était alors dépourvue de gestionnaire et de syndic depuis le départ de l'administrateur provisoire en août 2016 sans préparer la suite, et sans achever sa mission de remise à niveau la trésorerie lourdement déficitaire.

En l'absence de syndic, le fonctionnement normal de la copropriété avait cessé (absence d'Assemblée générale, de tenue des comptes, de règlement des fournisseurs, de travaux sur parties communes...)

Par l'intermédiaire de leur avocat, les copropriétaires ont obtenu le 9 avril 2018 la nomination d'un nouvel administrateur judiciaire par le TGI de Versailles pour une durée de 12 mois renouvelables, ayant pour mission :

- d'administrer et prendre toutes les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété ;
- de convoquer l'Assemblée Générale des copropriétaires en vue de la désignation d'un syndic.

Une nouvelle réunion en Mairie le 27 août 2018, en présence des copropriétaires, a permis de fixer des nouveaux objectifs pour le mandat de l'administrateur. La priorité consiste à obtenir les pouvoirs de l'Assemblée Générale par ordonnance du TGI, notamment pour déclencher les recouvrements de créance à l'encontre des propriétaires débiteurs, et faire approuver les comptes des précédents exercices annuels (2013 à 2017).

Parallèlement au redressement de la gestion de la copropriété, il a été rappelé notamment l'importance d'engager les mesures palliatives (étalement et sondages) nécessaires à la sortie de péril imminent.

En dehors de ce grave désordre structurel (cas du plancher haut sur RDC), certains copropriétaires ont mis en avant un défaut de sécurisation de l'accès à l'immeuble (serrure et vitre de la porte cassées), craignant pour la sécurité des locataires. Par ailleurs, l'état des 6 logements vacants soulève de sérieuses questions, en particulier les logements situés au 1^{er} étage.

L'un d'entre eux serait potentiellement insalubre, et occasionnerait des fuites d'eau suite à une rupture de vanne, risquant d'aggraver par des infiltrations l'état du plancher haut sur le local commercial. En cause, l'impossibilité pour le propriétaire concerné d'y avoir accès depuis le décès du locataire.

Réunions de concertation avec les copropriétaires et syndics



OPAH RU Centre-Ville des Mureaux
Une opération sous maîtrise d'ouvrage
de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise

Au regard de ces éléments, il convient de remédier à cette situation générale en préparant un programme global de travaux et en s'assurant qu'il sera conduit à son terme. C'est pourquoi, la CU GPS&O et la Ville ont décidé conjointement de compléter l'OPAH RU par une Opération de Restauration Immobilière (ORI).

L'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE

L'opérateur CITALLIOS présente l'Opération de Restauration Immobilière (ORI).

L'ORI est un dispositif coercitif et non incitatif comme l'OPAH. Il s'inscrit dans une stratégie globale d'intervention sur l'habitat privé, et vise à ce titre la réhabilitation lourde d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles.

La Communauté Urbaine a délibéré lors du Conseil Communautaire du 28/09/2017 sur la mise en place de ce dispositif sur l'ensemble du périmètre de l'OPAH RU qui comprend la copropriété du 104 rue Paul Doumer.

Egalement, l'ORI repose sur une Déclaration d'Utilité Publique (DUP travaux) et crée donc l'obligation de réaliser le programme global de travaux sur l'immeuble dans sa totalité. Cette obligation se traduit par un arrêté préfectoral et nécessite le dépôt d'un Permis de Construire. Concrètement, dès la signature de l'arrêté de DUP par le préfet des Yvelines, le propriétaire se verra imposer le programme de travaux et le délai prévu pour les réaliser.

La conséquence de la DUP est importante pour les copropriétaires. Si les travaux ne sont pas réalisés dans le délai imparti, la CU pourra alors décider de mettre en œuvre la procédure d'expropriation. Cette expropriation, si elle devait avoir lieu, serait bien entendu conduite avec discernement. En effet, ne seront expropriés dans ce cas, que les copropriétaires ne s'inscrivant pas dans la démarche de la DUP, et donc réfractaires au programme global de travaux. Les autres, ceux qui se seront mobilisés, qui auront voté les travaux, et qui acquitteront les appels de fonds, seront accompagnés dans leurs efforts via le cas échéant la mobilisation de subventions.

En résumé, l'ORI et la DUP travaux se traduisent par une obligation de réaliser des travaux, sur la base d'un Permis de Construire, dans un délai imposé, sous peine d'expropriation.

Cela signifie que les décisions permettant la réalisation des travaux doivent être prises, et que chaque Assemblée Générale s'avère être une étape décisionnelle majeure pour évaluer la volonté d'action des copropriétaires.

Dans cette perspective, il est rappelé aux copropriétaires que CITALLIOS est à leur disposition pour évaluer toutes les possibilités de subventions publiques.

En termes de calendrier, une enquête publique préalable aura lieu du 27 mai au 28 juin 2019 inclus, faisant l'objet d'un affichage en Mairie indiquant notamment le calendrier des permanences du Commissaire enquêteur.

Le Commissaire enquêteur, désigné par la juridiction compétente (Tribunal Administratif de Versailles) dans le cadre de cette enquête publique, se tient à la disposition du public pour recueillir les observations de toute personne intéressée lors de ces permanences. Les copropriétaires de l'immeuble concerné sont donc vivement invités à venir à sa rencontre pour faire part de leur observation, propositions ou contre-propositions sur la procédure.

Lors de la présente réunion d'information, l'Administrateur judiciaire a fait part des avancements significatifs opérés depuis la dernière rencontre en août 2018 :

- les pouvoirs de l'Assemblée Générale ont été confiés à l'Administrateur, par ordonnance du TGI en



OPAH RU Centre-Ville des Mureaux
Une opération sous maîtrise d'ouvrage
de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise

date du 23 janvier 2019 ; un Procès-Verbal de prise de décision a ensuite été notifié à tous les copropriétaires le 27 février 2019 ;

- des mises en demeure ont été adressées aux copropriétaires débiteurs le 6 mars 2019 pour le recouvrement des créances par voie amiable ;
- à la suite de ces mises en demeure, une étude notariale a contacté l'administrateur en vue de la cession des lots de la société Denojuar au profit de la SCI Mouna. Un pré-état daté a été transmis le 17 avril 2019 à l'étude notariale. Pour l'heure, l'administrateur attend la signature de la promesse de vente ainsi que les réquisitions hypothécaires.

De son côté, les services techniques de la Ville ont constaté la réalisation des mesures palliatives sur le plancher haut du RDC. Un homme de l'art sera désigné pour établir un rapport qui permettra de prendre un nouvel arrêté municipal.

L'évolution de la procédure en « péril ordinaire » permettrait à la copropriété de bénéficier de subventions majorées de la part de l'Anah et des collectivités dans le cadre du dispositif OPAH, pour le financement des travaux qui sécuriseront définitivement le plancher défallant.

Les subventions mobilisables au bénéfice du syndicat ne sont pas soumises à des conditions de ressources, de loyer, ou de durée d'occupation ; en revanche il est impératif de produire un Diagnostic Technique Global (DTG) et une évaluation énergétique sur l'ensemble de l'immeuble pour en bénéficier.

La décision d'engager des travaux et des diagnostics peut également être prise par l'Administrateur, sans vote obligatoire en Assemblée Générale. Cependant un travail de concertation avec les copropriétaires pour le choix du ou des professionnel(s) est vivement requis par les collectivités et l'opérateur.

Concernant les délais de réalisation des travaux, il est important de faire la distinction entre les 2 procédures :

- dans le cadre du **péril ordinaire**, le délai sera officialisé lors de l'**arrêté municipal**, et concerne exclusivement les **travaux de renforcement structurels** ;
- dans le cadre de l'**ORI déclarée d'utilité publique**, le délai sera officialisé lors d'une **délibération par la CU GPS&O** suite à l'**arrêté préfectoral**, et concerne **l'ensemble des travaux de restauration immobilière prescrits dans la DUP travaux**.

CONCLUSION

A l'annonce de la procédure ORI, les copropriétaires présents ont pris acte de l'obligation de réaliser des travaux de restauration immobilière sur leur patrimoine, et d'obtenir un Permis de construire avant le démarrage de ces travaux.

Ils approuvent le principe d'engager un diagnostic technique à court terme, et de s'adjoindre les services d'un architecte pour la conception et la réalisation du programme des travaux. Les résultats de ce diagnostic technique, associés aux prescriptions particulières de la DUP travaux, définiront le programme de travaux obligatoires dans le cadre de la procédure ORI.

La perspective de la vente des lots commerciaux offre une solution pour l'amélioration de la trésorerie en absorbant tout ou partie des dettes. Des échanges doivent se poursuivre pour que cette vente s'éclaircisse aux logements vacants.

L'Administrateur reste un interlocuteur privilégié et accepte le principe de concertation tel que précédemment évoqué, avec les copropriétaires mais également l'opérateur et les collectivités.