

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES

DÉPARTEMENT DE L'ESSONNE

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)**

s'étant déroulée

du lundi 27 mai au vendredi 28 juin 2019

Arrêté n° 19-040 du 03 mai 2019

de Monsieur le Préfet des Yvelines

prescrivant l'ouverture de l'enquête publique

CONCLUSIONS MOTIVÉES

Établi en date du 11 juillet 2019 par Dominique MICHEL commissaire enquêteur titulaire, désigné le 23 avril 2019 par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles.

SOMMAIRE

I	RAPPELS	page 2
II	OBJET DE L'ENQUÊTE	page 2
III	LE DOSSIER DE L'ENQUÊTE	page 3
IV	CONCERTATION PRÉALABLE	page 4
V	DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	page 4
VI	EXAMEN DES OBSERVATIONS ET DES ÉLÉMENTS DE L'ENQUÊTE	page 5
VII	APPRÉCIATIONS ET ARGUMENTS MOTIVANT L'AVIS	page 6
VIII	CONCLUSIONS MOTIVÉES	page 8

I - RAPPELS

Par décision n° E19000050/78 en date du 23 avril 2019, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique relative à 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)

Les conditions de l'enquête ont été fixées d'un commun accord entre les Services de la Préfecture, de la communauté urbaine (CU GPSeO), de la Ville des Mureaux et moi-même.

Ces modalités ont été fixées par l'arrêté d'ouverture de l'enquête (n°19/040), pris le 03 mai 2019 par Monsieur le Préfet des Yvelines.

- une durée de 33 jours consécutifs, du lundi 27 mai au vendredi 28 juin 2019.
- le siège de l'enquête a été fixé à la mairie des Mureaux, place de la Libération.

J'ai accueilli le public au cours de 3 permanences :

- Lundi 27 mai de 09h00 à 12h00
- Mercredi 12 juin de 14h00 à 17h00
- Vendredi 28 juin de 14h00 à 17h00

II - OBJET DE L'ENQUÊTE

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 2016, une nouvelle OPAH-RU (Renouvellement urbain) est lancée sur un périmètre couvrant le centre-ville.

Dans une première étape une série de 3 immeubles a fait l'objet en 2018, d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique; DUP ayant été décrétée par arrêté préfectoral du 22 février 2019.

Cette enquête concernait des immeubles dont la gestion était délicate et présentant les 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.

N'étant pas prévus par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé, ces opérations de restauration immobilière (ORI) doivent être déclarées d'utilité publique (DUP), (article L.313-4 du Code de l'urbanisme).

La deuxième étape de ce plan concerne trois nouvelles séries d'immeuble, présentant des caractéristiques similaires et doivent donc être déclarés d'utilité publique.

Cette DUP va faciliter cette opération avec les objectifs suivants:

- 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.

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 pour cause d'utilité publique, (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.

La CU-GPSeO a décidé de lancer les mêmes opérations sur 3 séries d'immeubles, situés du Sud au Nord:

1. 11 rue Aristide Briand,
2. 104 rue Paul Doumer et,
3. 39-41 rue Paul Doumer.

C'est donc pour solliciter une nouvelle DUP sur ces immeubles que la présente enquête a été demandée par la communauté urbaine.

III - LE DOSSIER DE L'ENQUÊTE

Il est constitué par un document unique comprenant:

1. Une notice explicative.
2. Les plans permettant de connaître la situation des bâtiments concernés et de leur terrain d'assiette à l'intérieur de la commune.
3. L'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser; établie par France Domaines.
4. L'appréciation sommaire des dépenses de travaux.
5. Les délais de réalisation des travaux estimés à 15 mois pour chacun des trois immeubles.

Ce document est complété par:

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

IV - CONCERTATION PRÉALABLE

Pour la présente enquête, les différents codes applicables ne prescrivent pas une concertation préalable ouverte au public. Cependant des actions de communication ciblées aux copropriétaires des trois immeubles concernés ont été mises en place.

Ces opérations sont décrites au chapitre II-1 de mon rapport. À ces réunions, le nombre de participants a été faible, voire inexistant pour l'immeuble du 31 rue Aristide Briand.

V - DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique s'est déroulée conformément aux prescriptions de Monsieur le Préfet des Yvelines, prises dans son arrêté n°19040, du 03 mai 2019.

L'information du public

Celle-ci a été faite conformément à la réglementation en vigueur (voie de presse, affichage sur les panneaux administratifs de la ville des Mureaux, dossier d'enquête téléchargeable sur le site internet de la ville).

En outre ont été mises en place les mesures complémentaires suivantes:

- les sites internet et les newsletters de la ville des Mureaux,
- un affichage au moyen des écrans TV d'Information, situés dans le hall d'accueil de la mairie,
- plusieurs affiches, bien visibles, sur les trois sites de l'enquête.

Compte tenu de ces mesures, je considère que l'information du public a été réalisée conformément aux prescriptions du code de l'environnement et sont très satisfaisantes.

Le 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 2019 inclus, soit 33 jours calendaires consécutifs, en la Mairie des MUREAUX, siège de l'enquête.

Je me suis tenu à la disposition du public au cours de 3 permanences.

Prolongation de l'enquête

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

Je n'ai reçu aucune demande dans ce sens.

Le public

Au cours des trois permanences je ai eu la visite de 5 personnes et en dehors des permanences une seule personne est venue consulter le dossier d'enquête.

Bilan des observations recueillies au cours de l'enquête.

8 observations ont été reçues au cours de l'enquête:

- 1 sur le registre papier,
- 0 sur l'adresse internet dédiée,
- 2 sur le registre dématérialisé,

- 5 orales, recueillies au cours de la dernière heure de la dernière permanence; ces observations transcrites par le CE, ont été formulées par le couple propriétaire du bâtiment C, au 39-41 rue Paul Doumer.

Procès-Verbal de Synthèse des observations

Cette procédure prévue dans le code de l'environnement (article R. 123-8), ne s'applique pas à la présente enquête.

Cependant, d'un commun accord une réunion a été organisée pour faire un point sur les observations exprimées par le public au cours de cette enquête. Cette réunion a eu lieu en mairie des Mureaux en présence des représentants de cette ville, de la communauté urbaine GPSeO et de CITALLIOS.

Pour cette réunion, j'avais adressé par mail une note de synthèse, reprise dans le chapitre III de mon rapport.

Celui-ci a été complété par les réponses fournies par GPSeO et éventuellement, mes commentaires. Les réponses de GPSeO sont considérées, comme faisant office de compte-rendu de la réunion du 03 juillet. J'ai effectué la première rédaction, validée ensuite par GPSeO, avec corrections.

VI - EXAMEN DES OBSERVATIONS ET DES ÉLÉMENTS DE L'ENQUÊTE

Dans ce chapitre, je séparerai les trois sites de l'enquête en 2 parties:

1. Les deux copropriétés situés respectivement au 39-41, et 104 rue Paul Doumer,
2. La propriété du 31 Aristide Briand, qui n'appartient qu'à un seul propriétaire.

En effet, j'estime que pour la clarté de cet examen, il est utile de traiter séparément ces deux cas.

VI-1 - les deux copropriétés de la rue Paul Doumer

Suite à cette enquête, en fonction de mon examen des différents documents fournis à ma demande par GPSeO, après les 4 entretiens que j'ai eus au cours des 3 permanences et après avoir examiné les observations formulées, j'ai constaté que:

- ➔ Ces deux copropriétés ont des sérieux problèmes financiers dus aux charges non payées par certains copropriétaires.

L'une est gérée par FONCIA et l'autre par un administrateur judiciaire.

Les copropriétaires débiteurs ne se sont pas manifestés au cours de l'enquête et ne sont pas venus aux réunions d'information organisées quelques jours avant le début de l'enquête par GPSeO.

Par le passé, certains débiteurs se seraient engagés à régulariser leur dette, mais cette promesse n'a pas à l'heure présente été tenue.

- ➔ A l'examen des documents et suite aux visites des sites effectuées, j'ai constaté que ces immeubles nécessitaient des travaux de rénovation et d'amélioration de leur habitabilité. Même si l'importance de ces travaux est variable d'un bâtiment à l'autre et selon les différents logements dans un même bâtiment, les personnes que j'ai rencontrées sont

unanimes sur la nécessité de ces travaux et sont prêts à payer leur quote-part, sous réserves que la situation financière évoquée ci avant soit apurée et que tous payent leur dûs.

- ➔ Pour les travaux et les DTG (Diagnostics Techniques Globaux) à établir, je transmets le souhait de bien séparer les travaux liés à la stabilité des structures porteuses (gros œuvre), ceux assurant une habitabilité conforme aux normes applicables actuellement ou à brève échéance probable, et enfin ceux liés à une simple amélioration du confort des logements. Cette distinction permettrait un planning technique et financier plus acceptable pour certains copropriétaires.

VI-2 - la propriété du 31 rue Aristide Briand

Au cours de cette enquête, aucune personne concernée par cette propriété ne s'est manifestée. Lors de l'élaboration du dossier d'enquête, elle avait 2 copropriétaires. Récemment elle n'a plus qu'un seul propriétaire. Il ne s'est pas rendu à la réunion d'information proposée avant l'enquête par GPSeO.

Je note cependant qu'une visite du Service Communal d'Hygiène et de Santé (SCHS) a eu lieu le 18 juin 2019.

Cette réunion s'est tenue en présence des locataires et du propriétaire. Elle a permis de constater que pour 3 logements sur 5, la commune allait engager une procédure d'insalubrité remédiable. Ceci confirme, si cela était nécessaire la nécessité de l'ORI pour cette propriété.

Au cours de cette réunion, il a été rappelé aux présents qu'une enquête publique était en cours et qu'ils pouvaient s'exprimer. Je regrette que cet appel n'ait pas été entendu, en particulier par le propriétaire.

Je note enfin que cependant celui-ci a accepté le 2 juillet, le principe d'une rencontre avec les collectivités locales fixée au 10 juillet 2019.

VII - APPRÉCIATIONS ET ARGUMENTS MOTIVANT L'AVIS

En conclusion de cette enquête,

- ✓ en l'état actuel du dossier,
- ✓ en fonction des discussions que j'ai pu avoir avant et après l'enquête, avec les représentants de la mairie des Mureaux, de GPSeO et de CITALLIOS,
- ✓ après une lecture et un examen attentif de toutes les pièces du dossier et des documents complémentaires fournis par GPSeO spontanément ou à ma demande,
- ✓ après la réunion d'échanges du 03 juillet 2019, au cours de laquelle ont été examinées les réponses de GPSeO à mon document de synthèse des observations formulées au cours de l'enquête et par moi même,
- ✓ après avoir étudié avant, pendant et après l'enquête le contenu de ce dossier et ceux des procédures antérieures,

je constate que:

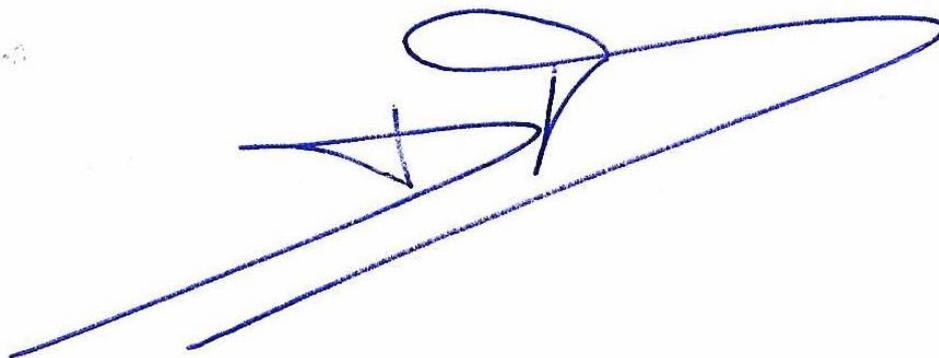
1. le dossier d'enquête est complet et conforme aux procédures applicables.
L'enquête s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes et a respecté la réglementation en vigueur.
2. Mon examen des pièces du dossier et mes visites sur place m'ont permis de constater la nécessité de l'action des collectivités locales entreprise depuis longtemps, pour redonner à ces logements des conditions d'habitabilité acceptables.
3. Pour les deux copropriétés de la rue Paul Doumer, j'ai constaté au cours des entretiens que j'ai eues pendant l'enquête, que la situation financière de leurs copropriétés était très dégradée, du fait de la passivité volontaire ou involontaire de certains copropriétaires.
4. La réunion du 18 juin 2019 a permis de constater que la situation sanitaire de la "monopropriété" du 31 rue Aristide Briand nécessite que l'action des collectivités locales se poursuive et s'amplifie.
Je note cependant que très récemment, un espoir de déblocage a été constaté. En effet, une réunion a été programmée le 10 juillet entre la mairie, la CU, CITALLIOS et son propriétaire unique.
5. J'ai constaté la bonne situation de ces immeubles dans le centre de la ville des Mureaux.
La gare SNCF est très proche. Le futur projet EOLE renforcera son intérêt et les liaisons vers la capitale.
La rue Paul Doumer comporte de nombreux commerces.
Tous ces facteurs devraient faciliter l'investissement immobilier en vue de la location.
Les travaux prévus dans la DUP demandée devraient permettre de trouver plus facilement et de façon plus stable des locataires et/ou copropriétaires qui y seraient heureux d'y vivre.
6. GPSeO a demandé aux copropriétés d'établir un Diagnostic Technique Global DTG) et a proposé l'assistance de CITALLIOS, si nécessaire.
Cette démarche est en effet indispensable pour définir les travaux qui seront rendus obligatoires par la DUP.
Malgré les efforts de GPSeO, l'intérêt de cette procédure qui représente un nouveau coût supplémentaire n'a pas été suffisamment bien compris par les intéressés. Elle nécessitera sans doute des explications et un accompagnement complémentaire.
7. La DUP Travaux permet de garantir que les travaux nécessaires seront effectués:
 - 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.

VIII - CONCLUSIONS MOTIVÉES

En conséquence et compte tenu de toutes les considérations qui précèdent, en tant que commissaire enquêteur, je donne un:

Avis favorable sans réserve
au projet d'utilité publique de prescription des travaux
aux fins de restauration immobilière
du centre ville de la commune des Mureaux
(2ème liste d'immeubles)

Établi le 11 juillet 2019

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

Dominique MICHEL