



Direction de l'Urbanisme
Service de l'Action Foncière

2022 DU 54 Procédure de Déclaration d'Utilité Publique sur la parcelle 35 rue Maurice Ripoche (14e) – Prise en compte des recommandations et levée de la réserve figurant dans le rapport d'enquêtes publique et parcellaire - Avis favorable à la poursuite de l'opération.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La parcelle sise 35 rue Maurice Ripoche, cadastrée section CO n° 67, est située dans le secteur Montparnasse à Paris 14^{ème}, à proximité immédiate de l'avenue du Maine. Elle est occupée par un hôtel de tourisme sans étoile.

Cet immeuble est inoccupé depuis plusieurs années. En dépit de démarches initiées depuis près de 10 ans par la Ville, aucune perspective d'acquisition amiable auprès des propriétaires n'a pu se concrétiser.

Une réserve 100% logement social est inscrite sur cette parcelle au Plan local d'urbanisme de Paris.

Le Conseil de Paris, lors de sa séance des 6, 7, 8 et 9 juillet 2021, a autorisé l'engagement d'une procédure de déclaration d'utilité publique et d'expropriation de cette parcelle pour la mise en œuvre d'un projet d'intérêt général de réalisation d'une résidence sociale à cette adresse.

L'immeuble appartient en pleine propriété à une indivision familiale constituée de trois propriétaires.

La procédure d'expropriation menée pour obtenir la maîtrise foncière de cette parcelle a donné lieu à un arrêté préfectoral du 16 novembre 2021 prescrivant l'ouverture d'enquêtes publique et parcellaire conjointes.

Les enquêtes se sont déroulées du 6 décembre au 21 décembre 2021 à la mairie du 14^{ème} arrondissement.

Conformément à l'article R 131-6 du code de l'expropriation, les notifications individuelles du dépôt du dossier à la mairie ont été faites par l'expropriant, par lettres recommandées avec demande d'avis de réception aux propriétaires, ou affichées en mairie lorsque le domicile était inconnu ou incertain.

Cette enquête a suscité douze observations du public. Six observations ont été effectivement déposées. Les observations émises émanent principalement de propriétaires habitant dans la rue qui souhaitent obtenir des informations sur le déroulement de la procédure d'expropriation.

Une majorité d'observations s'avèrent favorables au projet municipal. Certaines comportent des propositions et des suggestions ne rentrant toutefois pas dans le cadre de l'enquête publique.

A l'issue de ces enquêtes conjointes, le commissaire enquêteur a remis son rapport le 21 janvier 2022.

Avis relatif à la déclaration d'utilité publique :

Le commissaire enquêteur délivre un avis favorable au projet, dont le caractère d'intérêt public lui paraît incontestable. En l'absence d'accord amiable, il admet l'absence d'alternative à l'engagement d'une procédure d'expropriation. Enfin, il « *estime qu'aucun des inconvénients cités ci-dessus n'est de nature à prévaloir sur les avantages que procurera la réalisation du projet* ».

A cet avis favorable sont assorties trois recommandations, correspondant chacune à « une préconisation vivement souhaitée » :

1^{ère} recommandation : le commissaire enquêteur préconise de réaliser un diagnostic de l'immeuble permettant de déterminer les travaux indispensables à réaliser et « *d'en déduire un chiffrage plus précis de l'opération permettant de vérifier que ce projet n'atteigne pas un coût excessif par rapport au prix du marché dans le voisinage de l'immeuble.* »

2^{ème} recommandation : elle porte sur deux ajustements à la notice explicative jointe au dossier de l'enquête publique, d'une part, sur la superficie de la parcelle, et, d'autre part, au sujet du contexte de l'intervention municipale.

3^{ème} recommandation : il est recommandé à la Ville d' « *associer, sous une forme à déterminer, les habitants du 33 et du 35 rue Maurice Ripoché sur l'avancement du projet jusqu'à la fin des travaux si le projet est réalisé.* »

Avis relatif à l'enquête parcellaire :

Le rapport du commissaire enquêteur délivre un avis favorable à l'enquête parcellaire, assorti d'une réserve.

Le rapport demande en effet de poursuivre les formalités tendant à s'assurer de la bonne réception par deux des trois propriétaires de leurs notifications individuelles pour leur permettre de fournir leurs éventuelles observations sur le dossier d'enquête parcellaire.

Selon les dispositions de l'article R112-23 du code de l'expropriation, le Conseil de Paris dispose d'un délai de trois mois, à compter de la réception du rapport du commissaire enquêteur contenant des réserves, pour émettre par délibération un avis motivé, faute de quoi le projet est considéré comme abandonné.

Prise en compte des trois recommandations relatives à la déclaration d'utilité publique :

1^{ère} recommandation : le commissaire enquêteur préconise de réaliser un diagnostic de l'immeuble permettant de déterminer les travaux indispensables à réaliser et « *d'en déduire un chiffrage plus précis de l'opération permettant de vérifier que ce projet n'atteigne pas un coût excessif par rapport au prix du marché dans le voisinage de l'immeuble.* » Le chiffrage des travaux s'est effectué comme la plupart des expropriations engagées par la Ville sur la base d'une étude de faisabilité. En l'absence d'accès à l'intérieur de l'immeuble, il n'apparaît pas possible à ce stade de réaliser le diagnostic sollicité. L'estimation financière pourra en revanche être affinée une fois que la Ville aura acquis la maîtrise foncière de l'immeuble. Afin de tenir compte de cette recommandation, une information sur l'avancement et les coûts du programme pourra être communiquée à la suite de cette acquisition, parallèlement à la délibération relative au financement de l'opération de résidence sociale.

2^{ème} recommandation : la superficie de la parcelle s'avère supérieure d'un mètre carré à celle décrite dans la notice explicative jointe au dossier de l'enquête publique. Elle sera rectifiée dans la notice explicative

pour la suite de la procédure. Le contexte de l'intervention municipale, précisé dans la délibération des 6-9 juillet 2021, pourra également être rappelé dans la notice.

3^{ème} recommandation : les fragilités de structure de l'immeuble relevées par certaines observations formulées lors de l'enquête ont vocation à être traitées dans le cadre des travaux du projet de résidence sociale. La réalisation du projet permettra de supprimer les inconvénients occasionnés par la vacance de l'immeuble et portés à la connaissance du commissaire enquêteur (occupations sans titre, utilisation anormale du toit terrasse). Les habitants du 33 et du 35 rue Maurice Ripoche pourront être tenus informés de l'avancement du projet par le maître d'ouvrage en charge de la réalisation des travaux.

Prise en compte de la réserve relative à l'enquête parcellaire :

Les notifications de l'ouverture des enquêtes publiques conjointes ont été effectuées auprès des trois propriétaires dont la Ville de Paris avait connaissance.

Toutefois, deux des trois propriétaires n'ont pas accusé réception des notifications de l'ouverture desdites enquêtes. Il s'est en outre avéré qu'ils n'habitent plus aux adresses dont la Ville avait connaissance. Il en résulte que les notifications individuelles à ces deux propriétaires n'ont pas pu être faites dans les formes demandées par le code de l'expropriation, ce qui a amené le commissaire-enquêteur à émettre une réserve sur ce point.

Par conséquent, une nouvelle enquête parcellaire devra être diligentée pour ces deux propriétaires. Des démarches complémentaires à celles déjà menées seront engagées par la Ville de Paris afin de s'assurer que par tous moyens les deux propriétaires ou leurs ayants-droit ont pu se voir notifier l'ouverture et le déroulement de l'enquête parcellaire.

Compte tenu de ces éléments, je vous propose :

- de prendre acte des recommandations assortissant l'avis rendu à l'issue de l'enquête publique préalable par le commissaire-enquêteur et de leur donner une suite favorable ;
- de prendre acte de la réserve émise par le commissaire enquêteur conditionnant son avis favorable rendu à l'issue de l'enquête parcellaire et à cette fin, de m'autoriser à solliciter auprès de M. le Préfet de la Région d'Ile-de-France, Préfet de Paris, l'organisation d'une enquête parcellaire complémentaire pour les deux propriétaires n'ayant pas accusé réception des notifications de l'ouverture des enquêtes publique et parcellaire, au cas où le bien ne pourrait pas être acquis par voie amiable.
- de m'autoriser à poursuivre la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique à l'égard de l'immeuble situé 35 rue Ripoche (14^{ème} arrondissement), occupant la parcelle cadastrée CO n°67, aux fins de réaliser une résidence sociale et à saisir, dès à présent, Monsieur le Préfet de la Région d'Ile-de-France, Préfet de Paris afin que ce dernier déclare l'utilité publique du projet.

En vous soumettant le dossier de cette affaire, je vous prie, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir en délibérer.

La Maire de Paris