



Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 14 décembre 2021

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

DÉLIBÉRATION n°2021-12-14_2618

Le Kremlin-Bicêtre

**Demande d'ouverture d'enquête publique
préalable à la déclaration d'utilité publique -
réserve foncière et à l'enquête parcellaire pour le
projet de requalification de l'îlot Rossel/Leclerc**

L'an deux mille vingt et un, le 14 décembre à 18h30 les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 8 décembre 2021. Conformément à la loi relative à la gestion de la crise sanitaire dans le cadre de l'épidémie de covid-19, le caractère public de la séance est respecté par la retransmission de la séance en direct sur le site internet de l'EPT. Le quorum est ramené à un tiers des membres, chaque élu pouvant détenir deux pouvoirs.

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Représentée	P. Garzon	P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Représenté	B. Marcillaud	P
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Représentée	P. Gaudin	P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Représentée	G. Conan	P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Orly	Mme BEN CHEIKH Imène	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Représenté	A. Benbetka	P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Présente		P
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Présent		P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Représentée	S. Daumin	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. BOUFRAINE Kamel	Absent		-
Cachan	Mme BOUGLET Maëlle	Représentée	C. Lefebvre	P
Villejuif	M. BOUNEGTA Mahrouf	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Représenté	R. Marchand	P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Absente		-
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Absente		-
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présent		P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Représentée	C. Vielhescaze	P
L'Hay-les-Roses	M. DECROUY Clément	Représenté	S. Bénéteau	P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Présente		P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Représenté	JP. Vic	P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Présente		P
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Représentée	C. Pecqueux	P
Morangis	M. DUFOUR Jean-Marc	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Présente		P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Représentée	T. Panetta	P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Représenté	JL. Maître	P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Représentée	JL. Maître	P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	Présent		P
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Représenté	P. Sac	P
Choisy-le-Roi	M. GUILLAUME Didier	Représenté	C. Delahaie	P
Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Présent		P
Orly	Mme JANODET Christine	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Représentée	A. Benbetka	P
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Présente		P

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Représenté	I. Lorand	P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Représentée	M. Mraidi	P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Représentée	C. Vala	P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Représenté	P. Bell-Iloch	P
Villejuif	M. LAFON Gilles	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Représentée	S. Bénateau	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Représentée	P. Bell-Iloch	P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Représenté	C. Janodet	P
L'Hay-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Représenté	F. Sourd	P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Représentée	D. Beucher	P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Présente		P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Représentée	AG. Leydier	P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Présent		P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Représenté	C. Pecqueux	P
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Représentée	G. Lafon	P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représentée	B. Ebode Ondobo	P
L'Hay-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Représenté	L. Dexavary	P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Présent		P
L'Hay-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Représentée	F. Sourd	P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Représentée	T. Panetta	P
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Canan	Représentée	A. Troubat	P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Représentée	R. Marchand	P
Fresnes	M. PIROLLI Yann	Représenté	M. Leprêtre	P
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Représenté	C. Vielhescaze	P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Présent		P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Représenté	J. Berenger	P
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	Représentée	.A. Lipietz	P
Thiais	M. SEGURA Pierre	Représenté	D. Beucher	P
L'Hay-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Présente		P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Présente		P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Représentée	M. Yavuz	P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. TEILLET Alexis	Absent		-
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Représenté	B. Marcillaud	P
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Représentée	F. Aggoune	P
Viry Chatillon	Mme TROUBAT Aurélie	Présente		P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Présente		P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Représentée	I. Lorand	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. VIC Jean-Pierre	Présent		P
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Présent		P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Représenté	J. Berenger	P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. ZINCIROGLU Lionel	Représenté	A. Troubat	C
Délégation Savigny-sur-Orge à titre consultatif	M. PELISSIER Pierre	Absent		
	Mme TOULLEC Jeannine	Absente		

Secrétaire de Séance : Monsieur Clément Pecqueux

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire 5 sièges vacants : 1 Arcueil / 4 Savigny-sur-Orge			97
N° de délibérations	Présents	Représentés	Votants
2548 à 2633	46	47	93

Exposé des motifs

L'îlot Rossel / Leclerc est un secteur stratégique d'aménagement urbain de la ville du Kremlin-Bicêtre. Il fait l'objet de deux Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Plan Local d'Urbanisme communal, à savoir l'OAP n°4 : « la requalification de l'îlot Rossel / Leclerc et l'intégration d'un nouvel équipement » et l'OAP n°5 : « Le ruban vert ».

Il constitue par ailleurs l'un des périmètres de maîtrise foncière inscrits à la convention d'intervention foncière signée entre la commune du Kremlin-Bicêtre, l'EPT et l'Etablissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF) le 28 mai 2009, puis renouvelée au Conseil territorial du 15 décembre 2020.

Le caractère d'urgence de cette opération d'aménagement se justifie d'une part par la nécessité de résorber l'habitat insalubre et indigne présent dans le périmètre en requalifiant l'îlot, et d'autre part par le projet de réhabilitation de l'école maternelle Jean Zay et l'intégration d'une école élémentaire sur le site en lieu et place de l'école élémentaire Brossolette.

La maîtrise des coûts des acquisitions foncières est un enjeu important dans un contexte de très forte pression spéculative sur les prix de vente immobilière, notamment avec l'ouverture prochaine d'une station de la ligne 14 à proximité de l'opération.

Ainsi, pour mener à bien le projet de requalification de l'îlot Rossel / Leclerc, il est impératif de procéder à la maîtrise foncière complète des parcelles de l'îlot. Pour ce faire, la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) dite réserve foncière est la procédure la mieux adaptée à cette problématique.

La procédure

Les collectivités territoriales peuvent demander le bénéfice d'une expropriation pour cause d'utilité publique, de terrains nus, d'immeubles bâtis ou de droits réels immobiliers. C'est une procédure à la fois administrative, relevant de la compétence du préfet, et judiciaire, relevant de la compétence du juge de l'expropriation.

Pour engager la procédure, une délibération du Conseil municipal et du Conseil territorial sont nécessaires, mentionnant l'objet de l'opération et demandant l'ouverture de l'enquête préalable à la DUP et de l'enquête parcellaire, d'une durée d'un mois.

La saisine de Mme la Préfète doit comporter deux dossiers distincts, annexés à la présente délibération :

- Un dossier d'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique,
- Un dossier d'enquête parcellaire préalable à la cessibilité.

La composition des dossiers est détaillée dans la notice explicative annexée à la présente délibération.

Le cadre réglementaire

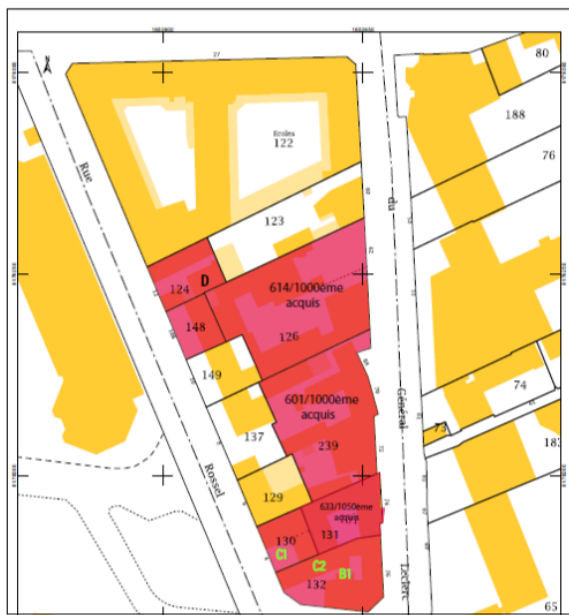
La DUP réserve foncière est prévue et encadrée par l'article L.221-1 du code de l'urbanisme. Elle permet de réaliser des réserves correspondant à une action ou à une opération d'aménagement dès lors qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait pu être établi. De par son caractère dérogoire, elle doit être utilisée dans des conditions strictement encadrées en amont de la phase opérationnelle.

Le périmètre du projet



Les lots restant à acquérir

Engagée en 2009, la maîtrise foncière de l'îlot par l'EPFIF est très avancée. Les lots restant sont les points durs où le processus de cession/acquisition amiable est plus complexe, voire n'a pu aboutir jusqu'à présent.



Ainsi, l'EPFIF sera le bénéficiaire de cette DUP « réserve foncière ». En effet, en application des dispositions de la convention d'intervention foncière, il est précisé que ce dernier sera bénéficiaire de ces procédures, pour poursuivre les acquisitions par voie d'expropriation si nécessaire.

La demande d'ouverture d'enquête publique est prévue au Conseil municipal du Kremlin-Bicêtre du 25 novembre 2021.

En conséquence, il est proposé au Conseil territorial de demander l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique « réserve foncière » et à l'enquête parcellaire pour le projet de requalification de l'îlot Rossel/Leclerc au Kremlin-Bicêtre.

DELIBERATION

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

Vu le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

Vu l'avis de la commission permanente ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code de l'expropriation, notamment les articles R.112-1 à R.112-7, R.131-3 et R.131-14 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la ville du Kremlin-Bicêtre approuvé par délibération du Conseil municipal du 20 octobre 2005, et révisé le 17 décembre 2015, et plus particulièrement les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°4 : « la requalification de l'îlot Rossel / Leclerc et l'intégration d'un nouvel équipement » et n°5 : « Le ruban vert » ;

Vu la convention d'intervention foncière entre l'Etablissement Public Foncier d'Île-de-France, l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et la commune du Kremlin-Bicêtre approuvée en Conseil municipal du Kremlin-Bicêtre le 28 mai 2009 et prorogée en Conseil territorial le 15 décembre 2020 ;

Vu le dossier préalable à la déclaration d'utilité publique constitué conformément à l'article R112-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et notamment :

- Une notice explicative
- Le plan de situation
- Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier
- L'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser ;

Considérant que le projet ainsi que son périmètre s'inscrivent dans les objectifs des OAP n°4 : « la requalification de l'îlot Rossel / Leclerc et l'intégration d'un nouvel équipement » et n°5 : « Le ruban vert » du Plan Local d'Urbanisme de la commune du Kremlin-Bicêtre ;

Considérant le caractère d'urgence de résorber l'habitat insalubre et indigne et de requalifier l'îlot Rossel / Leclerc, notamment par la réhabilitation de l'école maternelle Jean Zay et l'intégration d'une école élémentaire sur le site en lieu et place de l'école élémentaire Brossolette ;

Considérant la nécessité d'assurer un développement urbain cohérent et équilibré, de maîtriser les coûts fonciers avant l'ouverture de la ligne 14 du Grand Paris Express et, ainsi, de finaliser la maîtrise foncière du périmètre de projet ;

Considérant que le recours à la procédure de déclaration d'utilité publique « réserve foncière » est nécessaire à la réalisation du projet de l'îlot Rossel/Leclerc ;

Considérant que le recours à la procédure de déclaration d'utilité publique « réserve foncière » permettra l'acquisition du foncier nécessaire à la mise en œuvre de ce projet ;

Considérant que, conformément aux dispositions de la convention d'intervention foncière conclue entre la ville du Kremlin-Bicêtre, de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et l'Etablissement Public Foncier d'Île-de-France, ce dernier sera le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique « réserve foncière » ;

Vu la demande émise par le Conseil municipal du Kremlin-Bicêtre en date du 25 novembre 2021 ;

Entendu le rapport de M. Romain Marchand,

Sur proposition de Monsieur Le Président,

Le conseil territorial délibère et, à la majorité,

1. Approuve le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique « réserve foncière » et le dossier d'enquête parcellaire du projet de requalification de l'îlot Rossel/Leclerc au Kremlin-Bicêtre annexés à la présente délibération et portant sur les parcelles cadastrées listées ci-dessous :

Adresses	Références cadastrales
60, rue du Général Leclerc	C 123
62-64, rue du Général Leclerc	C 126
68-70, rue du Général Leclerc	C 239p
74, rue du Général Leclerc	C 131
76, rue du Général Leclerc	C 132
4, rue Rossel	C 130
6, rue Rossel	C 129
8, rue Rossel	C 137
10, rue Rossel	C 149
10 bis, rue Rossel	C 148
12, rue Rossel	C 124

2. Autorise le Président à saisir la Préfecture du Val-de-Marne pour l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique « réserve foncière » et de l'enquête parcellaire pour le projet de requalification de l'îlot Rossel/Leclerc au Kremlin-Bicêtre.

3. Sollicite auprès de la Préfecture du Val-de-Marne l'organisation d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique « réserve foncière » et d'une enquête parcellaire pour le projet de requalification de l'îlot Rossel/Leclerc au Kremlin-Bicêtre.
4. Demande que la déclaration d'utilité publique « réserve foncière » et l'enquête parcellaire soient prononcées au bénéfice de l'Etablissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF) qui mènera la procédure d'expropriation des lots occupés restants dans le périmètre du projet.
5. Précise les mesures de publicité de la présente délibération :
 - Publication au recueil des actes administratifs de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre ;
 - Affichage au siège de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et en mairie du Kremlin-Bicêtre pour une durée d'un mois.
6. Précise qu'ampliation de la présente délibération sera faite à Madame la Préfète du Val-de-Marne, à l'Unité départementale du Val-de-Marne de la Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement.
7. Rappelle que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Melun, 43 rue du Général de Gaulle – 77008 Melun cedex, dans un délai de deux mois (à compter de la séance du Conseil territorial pour les membres du conseil, et à compter de la publication ou affichage ou notification de la délibération pour un tiers).
8. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 92 – Contre 1



A Vitry-sur-Seine, le 20 décembre 2021
Le Président

Michel LEBETRE

La présente délibération est certifiée exécutoire,
étant transmise en préfecture le 22 décembre 2021
ayant été publiée le 21 décembre 2021



MAIRIE du KREMLIN BICETRE

Hôtel de Ville – 1 Place Jean Jaurès
94276 Le Kremlin-Bicêtre

**Dossier d'enquête préalable à la
Déclaration d'Utilité Publique – Réserves foncières
et enquête parcellaire**



Îlot Rossel - Leclerc

NOTICE EXPLICATIVE

La présente notice explicative, à destination de Madame la Préfète du Val de Marne, vient soutenir la **demande de déclaration d'utilité publique – Réserves foncières** et d'enquête conjointe parcellaire dans le périmètre du projet de requalification urbaine de l'îlot Rossel-Leclerc au Kremlin-Bicêtre (94).

TABLE DES MATIERES

Plan de situation de l'îlot Rossel – Leclerc	p.4
Notice explicative sommaire	p.5
Cadre juridique du recours à la procédure simplifiée	p.6
Justifications légales	p.7
Contenu du dossier d'enquête préalable	p.8

PRESENTATION GENERALE DU SITE

1. Le contexte urbain

- a. La commune du Kremlin-Bicêtre
- b. L'îlot Rossel / Leclerc
- c. Historique de l'îlot
- d. Un tissu urbain hétérogène

2. Le contexte règlementaire – Etat des lieux

- a. Convention d'intervention foncière : Une maîtrise foncière engagée en 2009
- b. La requalification de l'îlot Rossel Leclerc inscrite dans le PLU
- c. Schéma Directeur de la Région Île-de-France
- d. Les objectifs de création de logements sociaux du Programme Local de l'Habitat
- e. Résorption de l'habitat insalubre
- f. Les objectifs de la politique de la ville et de l'ANAH : lutte contre l'habitat indigne
- g. Les propriétaires fonciers

L'OPERATION D'AMENAGEMENT

1. Les grandes orientations

- a. Une nouvelle école élémentaire
- b. La création d'une nouvelle offre de logement
- c. L'aménagement d'un commerce
- d. Un projet urbain d'ensemble cohérent

2. Insertion environnementale et prescriptions architecturales

- a. Les grands objectifs environnementaux
- b. Le parti architectural

3. Le caractère d'utilité publique de l'opération

LE DOSSIER D'ENQUÊTE PARCELLAIRE

1. Notice explicative

- a. Objectifs de l'enquête parcellaire
- b. Déroulement de l'enquête parcellaire

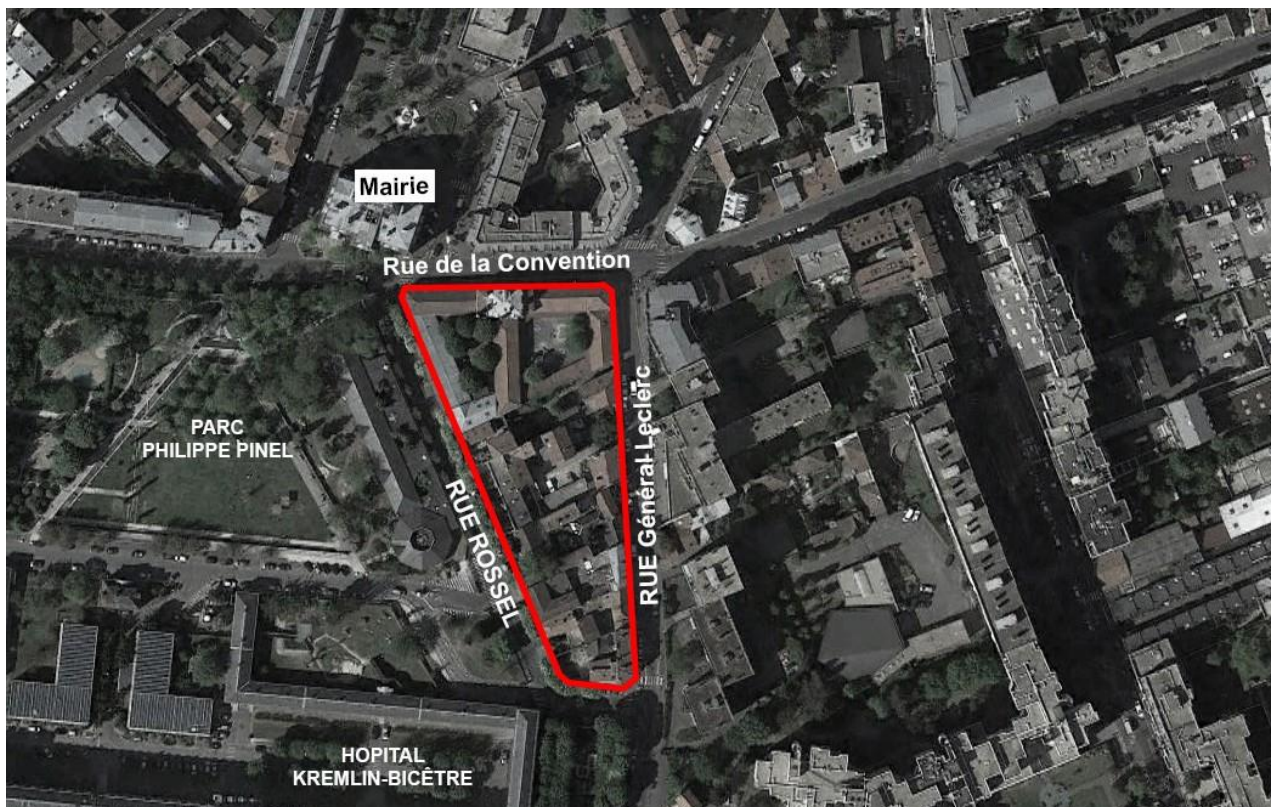
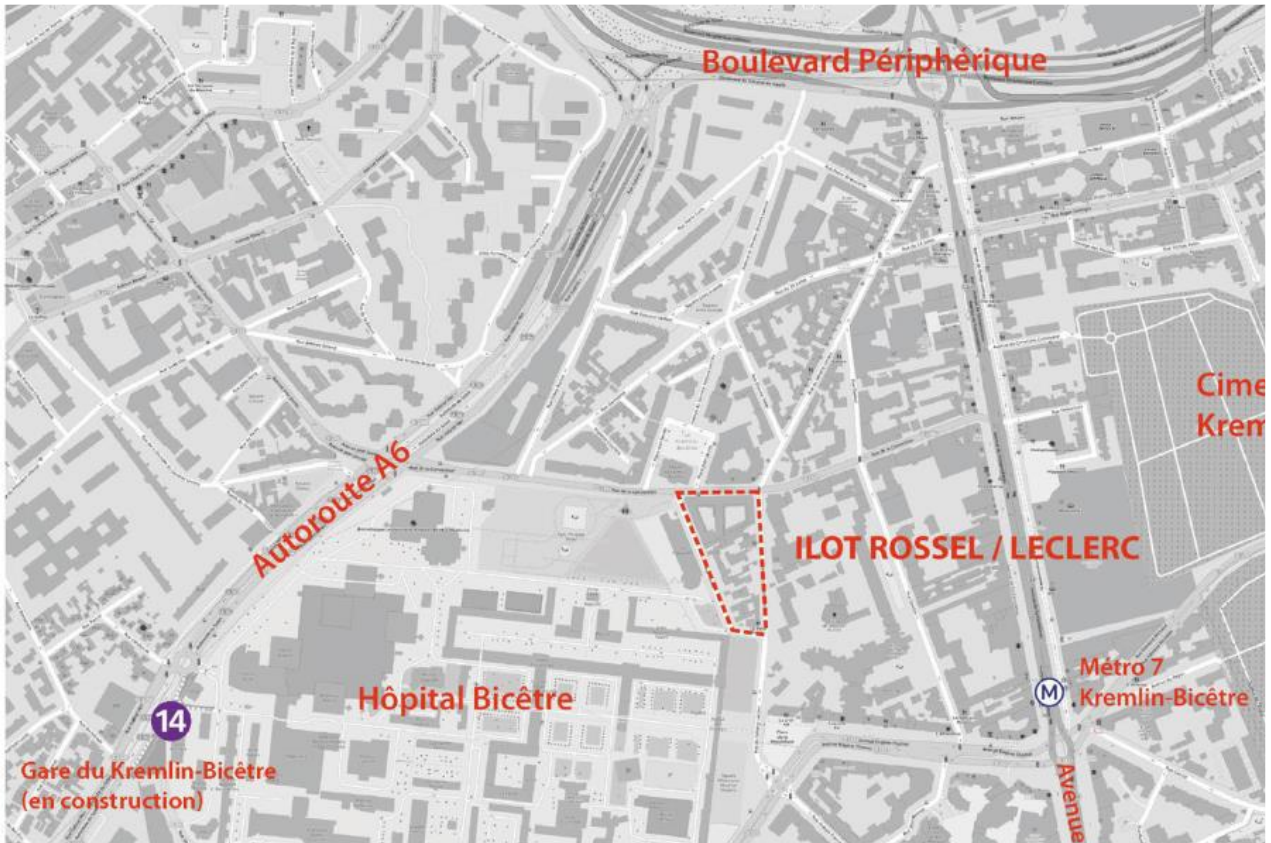
2. Plan Cadastral

3. Etat parcellaire

ESTIMATION SOMMAIRE DES ACQUISITIONS A REALISER

ANNEXES

Plan de situation de l'îlot Rossel – Leclerc



Notice explicative sommaire

Le présent dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) – Réserve foncière est réalisé dans le cadre du projet de requalification de l'îlot Rossel / Leclerc. Dans le cadre de cette procédure, une enquête publique permet l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers sur le projet de création d'une réserve foncière « îlot Rossel / Leclerc ».

La DUP – Réserve foncière constitue un outil rapide et efficace prévue par l'article L.221-1 du Code de l'Urbanisme pour réaliser des réserves correspondant à une action ou une opération d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du même code, dès lors qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait été établi précisément. De par son caractère dérogatoire, la DUP – Réserve foncière doit être justifiée au regard des trois éléments suivants :

- Le projet doit être une **opération d'aménagement importante** impliquant une maîtrise préalable des terrains ;
- Le projet doit être de nature telle que le **plan général des travaux**, le **coût** de ceux-ci et les **caractéristiques** des ouvrages les plus importants **ne peuvent être connus** à la date de l'ouverture de l'enquête ;
- L'acquisition des terrains doit présenter un **caractère urgent**.

Cette réserve foncière portera sur les immeubles, rue du Général Leclerc, côté pair, du 60 au 74 et rue Rossel, côté pair, du 4 au 12. Ainsi, en incluant l'école maternelle Jean Zay, le périmètre de l'îlot est de 6 650m². Hors école, le périmètre est de 4 050m². A terme, les biens acquis dans le cadre de la réserve foncière feront l'objet d'un projet urbanistique d'ensemble qui sera défini à l'échelle de l'îlot.

L'Etablissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF) est le bénéficiaire de cette DUP – Réserve foncière. En effet, en application des dispositions d'une convention d'intervention foncière tripartite signée entre la commune de Kremlin-Bicêtre, l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre et l'Etablissement public foncier d'Île-de-France en date du 28 mai 2009, et renouvelée le 08 mars 2021, il est précisé que ce dernier sera bénéficiaire de ces procédures, pour poursuivre les acquisitions par voie d'expropriation si nécessaire.

Cadre juridique du recours à la procédure simplifiée

La présente enquête est régie par les dispositions du Code de l'Urbanisme et du Code de l'Expropriation pour cause d'Utilité Publique, et notamment aux articles ci-après :

Article L.221-1 du Code de l'Urbanisme prévoit que « (...) les collectivités locales (...) sont habilités à acquérir des immeubles, au besoin par voie d'expropriation, pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement répondant aux objets définis à l'article L.300-1 »

Article L.300-1 du Code de l'Urbanisme prévoit que : « les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil d'activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

Article L-1 du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique prévoit que : « l'expropriation d'immeubles (...) ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique et formellement constatée à la suite d'une enquête publique (...) ».

Le législateur a prévu que l'acquisition des immeubles, si elle s'avère indispensable, peut intervenir soit à l'amiable, soit par voie de l'expropriation, ceci en application de l'article L.221-1 du Code de l'Urbanisme.

Le présent dossier est constitué conformément aux dispositions de l'article R.112-5 du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique. Il doit comprendre obligatoirement :

- 1 - Une notice explicative ;
- 2 - Le plan de situation ;
- 3- Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier;
- 4- L'estimation sommaire des acquisitions à réaliser.

Justifications légales

Le présent dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique est constitué conformément aux dispositions de l'article R.112-5 du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique.

La mise en œuvre de la procédure de dossier simplifié est conditionnée par trois critères cumulatifs énumérés ci-après :

- Le projet doit être une **opération d'aménagement importante** (1) impliquant une maîtrise préalable des terrains ;
- Le projet doit être de nature telle que le **plan général des travaux**, le **coût** de ceux-ci et les **caractéristiques** (2) des ouvrages les plus importants **ne peuvent être connus** à la date de l'ouverture de l'enquête ;
- L'acquisition des terrains doit présenter un **caractère urgent** (3).

Dans le dossier, la ville du Kremlin-Bicêtre présente une procédure de dossier simplifié car le projet répond aux trois critères prévus par l'article R.112-5 du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique :

(1) - L'îlot Rossel / Leclerc est un secteur stratégique d'aménagement urbain de la ville. Ainsi, deux Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Plan Local d'Urbanisme communal encadrent les orientations futurs du périmètre de la DUP : l'OAP n°4 : « la requalification de l'îlot Rossel / Leclerc et l'intégration d'un nouvel équipement » et l'OAP n°5 : « Le ruban vert »,

- Le projet est rendu nécessaire pour accompagner et assurer un développement urbain cohérent et équilibré en finalisant la maîtrise foncière complète du périmètre de projet.

(2) - Le périmètre du projet a fait l'objet de nombreuses études et scénarii depuis la signature le 28 mai 2009 d'une convention d'intervention foncière tripartite signée entre la commune de Kremlin-Bicêtre, l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre et l'Etablissement public foncier d'Ile de France (EPFIF). Ce dernier étant le bénéficiaire de ces procédures, pour poursuivre les acquisitions par voie d'expropriation si nécessaire. De plus les OAP n°4 et 5 encadrent des grands principes d'aménagement pour la requalification de l'îlot. Cependant à ce stade, ni la densité, la répartition, ni les typologies, ni même les emplacements exacts des futurs bâtiments ne sont connus.

- Le 20 octobre 2021, la municipalité a posé le premier jalon de la concertation avec la population dans le cadre d'une réunion publique de présentation des grands objectifs retenus pour la requalification de l'îlot. Ce processus de concertation aboutira à l'élaboration d'une opération d'aménagement précise.

(3) - Le caractère d'urgence de cette opération d'aménagement se justifie d'une part pour résorber l'habitat insalubre et indigne présent dans le périmètre en requalifiant l'îlot, et d'autre part pour mettre en œuvre la réhabilitation de l'école maternelle Jean Zay et l'intégration d'une école élémentaire sur le site en lieu et place de l'école élémentaire Brossolette.

- La maîtrise des coûts des acquisitions foncières est un enjeu important dans un contexte de très forte pression spéculative sur les prix de vente immobilière, notamment avec l'ouverture prochaine d'une station de la Ligne 14 à proximité de l'opération.

Contenu du dossier d'enquête préalable

- **Une délibération du Conseil municipal et du Conseil Territorial**

Une délibération du Conseil municipal et du Conseil Territorial sont nécessaires pour engager la procédure de DUP Aménagement, mentionnant l'objet de l'opération et demandant l'ouverture de l'enquête préalable à la DUP et de l'enquête parcellaire, d'une durée d'1 mois.

La demande d'ouverture d'une enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique – Réserves foncières pour la requalification de l'ilot Rossel/Leclerc et de l'enquête parcellaire est présentée au **conseil municipal du 25 novembre 2021**, suivi par une délibération du **Conseil Territorial** le 14 décembre 2021.

Dans la phase administrative, l'expropriant doit transmettre au préfet **deux dossiers d'enquête** :

- **Un dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique**

Celui-ci doit permettre d'apprécier l'utilité publique du projet, selon trois critères principaux : son opportunité, la nécessité de l'expropriation et le bilan coût/avantage de l'opération.

La **notice explicative** indique l'objet de l'opération et les raisons pour lesquelles, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu, notamment du point de vue de son insertion dans l'environnement.

- **Un dossier d'enquête parcellaire préalable à la cessibilité**

Celui-ci a pour but de déterminer avec précision les parcelles à exproprier et d'identifier avec exactitude leurs propriétaires. L'enquête parcellaire, régie par le code de l'expropriation, peut être organisée conjointement avec l'enquête préalable à la DUP, ou seule après la signature de l'arrêté de DUP.

Madame la Préfète du Val de Marne pourra alors, à l'issue de l'enquête, statuer et prononcer par arrêté la déclaration d'utilité publique concernant l'acquisition des terrains nécessaires à la réalisation du projet urbain et déclarer cessibles les parcelles concernées.

PRESENTATION GENERALE DE SITE

1. Le contexte urbain

a. La commune du Kremlin-Bicêtre

Le Kremlin-Bicêtre est une commune de 24 850 habitants (source INSEE, données de 2018) située en limite immédiate avec Paris, dans le département du Val-de-Marne, et membre depuis janvier 2016 de l'Établissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre (EPT GOSB, anciennement communauté d'agglomération de Val de Bièvre (CAVB)).

Le Kremlin-Bicêtre s'étend sur 154 hectares. La densité de population en 2018 était de 16 136 habitants/km² (source INSEE, données 2018).

Bordée au Nord par le boulevard périphérique (Porte d'Italie) et traversée par deux axes de circulation majeurs (A6b et RD 7), le Kremlin-Bicêtre bénéficie d'un réseau de transport collectif important qui se développera encore davantage avec la gare du Réseau « Grand Paris Express » (gare de « Kremlin-Bicêtre Hôpital ») mise en service en 2024.

La localisation de la commune aux portes de Paris, et son accessibilité ont pour effet une forte pression sur le parc de logement et le développement démographique de la Ville.

L'histoire de la ville et de ses différentes phases de développement ont constitué un tissu urbain hétérogène dans lequel se distingue deux grandes entités au nord et au sud séparées en particulier par les équipements du CHU de Bicêtre et du Fort qui forment deux enclaves au sein de la ville. La partie nord s'est constituée comme une extension des faubourgs parisiens, la partie Sud de la ville concentrent les grands équipements et les grands ensembles construits d'habitat collectif depuis 1975 et l'habitat individuel ouvrier construit à partir des années 1930/1940.

L'îlot Rossel est situé dans la partie Nord de la commune, sur la plaine autour de l'Avenue de Fontainebleau et du quartier de la rue du 14 Juillet, à proximité.



b. L'îlot Rossel / Leclerc

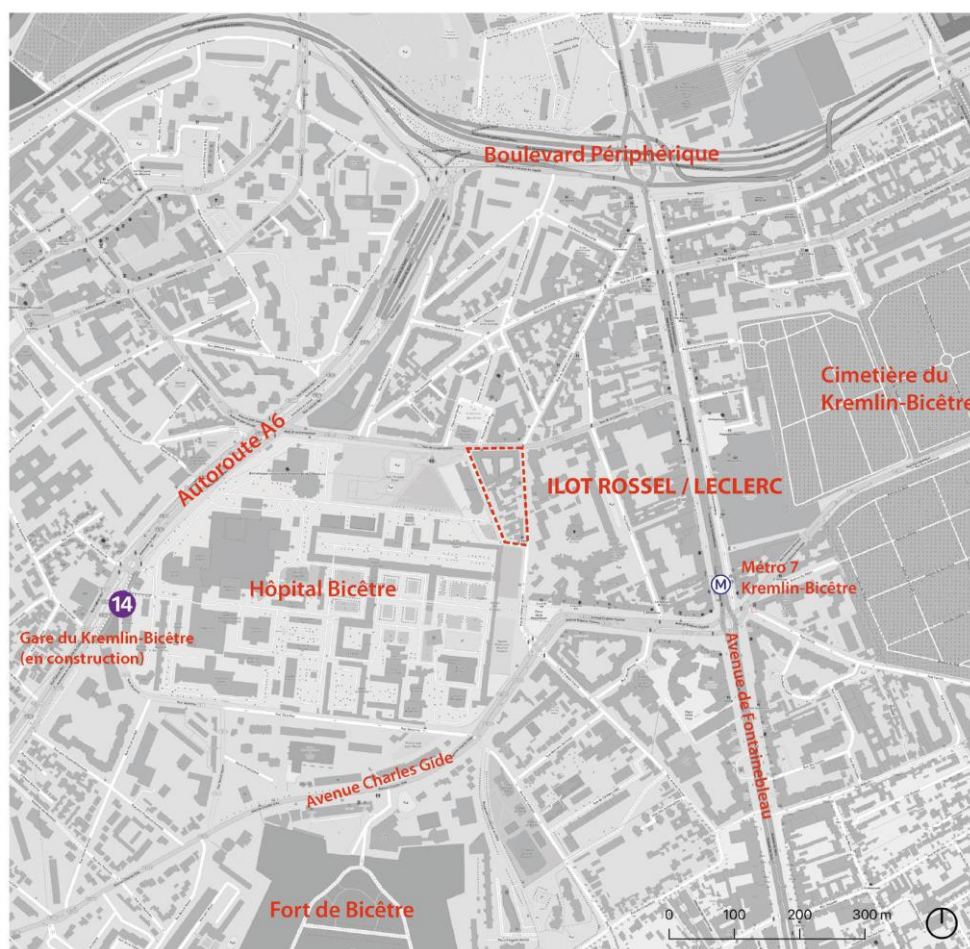
L'îlot est situé à un emplacement stratégique dans la Ville. Situé à 500m de Paris, dans le quartier Mairie Salengro, il est très bien desservi notamment par la ligne 7 du métro. La création à proximité d'une gare de métro de la ligne 14 constituera un réel levier supplémentaire et rendra cet îlot encore plus accessible et attractif.

Cette partie de la Ville est une des plus anciennes de la ville et représente le cœur historique du Kremlin Bicêtre. Elle est située à proximité immédiate du CHU de Bicêtre, de la faculté de médecine, de la Mairie et de 2 axes commerciaux principaux que sont l'avenue de Fontainebleau et l'avenue Eugène Thomas.

Cet îlot a également pour caractéristique d'être en bordure de deux parcs urbains de centre-ville : le parc Pinel et le parc de Bicêtre. L'objectif est de valoriser et renforcer ce cadre de vie en aménageant des circulations apaisées voire paysagères en bordure d'îlot.

Le projet a été conçu à une échelle élargie pour assurer la cohérence entre les centralités et les polarités (centre-ville, pôles commerciaux, équipements publics et infrastructures).

Sur la commune de Kremlin-Bicêtre, l'altitude varie entre 55 m au Nord-Est du territoire à 110 m environ au Sud. L'îlot Rossel est installé en bordure des coteaux à proximité de la vallée de la Bièvre et présente un dénivelé assez important avec une pente d'environ 4%.



c. Historique de l'îlot

Le Kremlin-Bicêtre est une commune à l'histoire récente. Appartenant à l'origine au territoire de Gentilly, elle a été créée le 13 décembre 1896. Son nom réunit deux anciens quartiers de la ville : le Kremlin et Bicêtre. C'est sur une carte d'état-major de 1832 que le nom de Kremlin apparaît pour la première fois de manière officielle. Puis les deux noms, Kremlin et Bicêtre, s'accolent pour n'en former qu'un seul. Ces deux enclaves historiques marquent très fortement l'évolution de l'urbanisation au Kremlin-Bicêtre.

Situé au cœur de la ville entouré par des bâtiments historiques, l'îlot **Rossel** présente un **intérêt patrimonial unique** sur la commune. Cet îlot est entouré par :



L'hôpital classé monument historique, construit au XVII^e siècle lorsque Louis XIII fait bâtir sur les ruines d'un château un établissement destiné à l'accueil de soldats et d'officiers blessés. Jusqu'au XVIII^e siècle, l'histoire du Kremlin-Bicêtre se confond avec celle du domaine qui va devenir le château puis l'hôpital de Bicêtre. Il s'agissait d'ailleurs probablement, durant cette période, du seul bâtiment sur le territoire.

L'école Jean Zay construite en 1877 cette école est plus ancien établissement scolaire du Kremlin Bicêtre, servit de mairie provisoire de 1897 à 1903. L'élément remarquable à protéger est la façade rue de la Convention.



Cadastre actuel

L'Hôtel de Ville : construit en 1903 par Henri Rebersat (architecte). Classé dans le PLU comme bâtiment remarquable à protéger.

Son intérêt patrimonial est aussi dû à l'histoire même de l'îlot : l'îlot Rossel est un des plus anciens de la ville et figurait déjà dans les cartes de 1819. La ville du Kremlin-Bicêtre doit une partie de son nom à une auberge qui se serait installée à proximité de l'hôpital de Bicêtre et qui portait le nom « *Au sergent du Kremlin* », en référence aux campagnes napoléoniennes.

Cet établissement était localisé soit dans l'îlot Rossel soit à proximité, en haut de l'avenue Eugène Thomas, près de l'hôpital.



La trame parcellaire actuelle est issue des premiers lotissements de la Ville. Au départ la présence de l'Hôpital de Bicêtre a été à l'origine du lotissement des parcelles agricoles. Ces parcelles ont été progressivement investies par des constructions en dessinant la trame parcellaire actuelle de l'îlot.



d. Un tissu urbain hétérogène

L'îlot Rossel Leclerc est délimité par les rues de la Convention / Général Leclerc / Rossel, et est situé dans le **cœur historique du Kremlin-Bicêtre**, à proximité immédiate de l'Hôtel de Ville, du parc Pinel et du parc de Bicêtre, les principaux espaces verts publics de la ville.

L'îlot a une superficie de 6 650 m² environ situé le long de l'hôpital de Bicêtre.

L'îlot Rossel/Leclerc est caractérisé par **des formes urbaines et architecturales disparates** :

- Présence d'une **école maternelle**, l'école Jean Zay, de style IIIe République, avec quelques éléments de monumentalité sur la rue de la Convention
- Tissu d'habitat individuel ou de maisons de ville le long de la rue Rossel, dont la composition et l'écriture sont très diversifiées mais de faible hauteur pour l'ensemble.
- Tissu de faubourg à l'est, avec un bâti ancien, souvent dégradé, marqué par un front bâti sur la rue du Général Leclerc irrégulier et des cours à l'arrière desquels se situent des bâtiments plus bas, de facture très inégale. Les rez-de-chaussée sont occupés par quelques commerces et locaux d'activité ;

Une partie du bâti rue du Général Leclerc est concerné par de **l'insalubrité irrémédiable et remédiable**.



Surface globale de l'îlot : 6650 m²

Surface hors école existante : 4050 m²

2. Le contexte réglementaire – Etat des lieux

a. Convention d'intervention foncière : Une maîtrise foncière engagée depuis 2009

Une convention d'intervention foncière tripartite signée entre la commune de Kremlin-Bicêtre, l'Établissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre et l'Établissement public foncier d'Île de France (EPFIF) a été signée en date du 28 mai 2009, et renouvelée le 8 mars 2021.

Depuis la signature de cette convention foncière, l'EPFIF a procédé à l'acquisition des biens en fonction des opportunités foncières.

En août 2021, la maîtrise foncière de l'EPFIF s'élevait à 70% environ de la surface à acquérir de l'îlot Rossel Leclerc (Cf. plan ci-dessous)

Les biens restant à acquérir sont les suivants :

Parcelle C123, Parcelle C126, Parcelle C239, Parcelle C131, Parcelle C129, Parcelle C137 et Parcelle C149

Au total, il s'agit de 14 propriétaires concernés par les biens restant à acquérir. (Cf. dossier d'enquête parcellaire)

Etat de la maîtrise foncière de l'îlot Rossel Leclerc par l'EPFIF en août 2021



b. La requalification de l'îlot Rossel Leclerc inscrite dans le PLU

La Ville du Kremlin-Bicêtre a approuvé la révision de son Plan local d'Urbanisme (PLU) au Conseil municipal du 17 décembre 2015 pour permettre la réalisation de son développement urbain à horizon 2030.

Le PLU révisé porte sur plusieurs objectifs régionaux fixés par le SDRIF aux nombres desquels figurent, l'intensification de la ville, l'articulation du développement urbain avec celui des transports collectifs, amélioration de la qualité de vie et, notamment des espaces naturels de la ville.

Au travers de cette révision, la ville souhaite, face aux faibles potentialités foncières disponibles, donner la maîtrise d'une évolution urbaine, en proposant des aménagements de qualités répondant aux besoins présents et futurs de ses habitants.

En effet, la ville fait face à un manque d'espace pour construire de nouveaux logements. Elle identifie alors 4 secteurs qui font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de de programmation (OAP) spatialisée, ayant pour vocation d'illustrer la mise en application possible des principes de la politique d'aménagement et le développement communal présentée dans le Programme d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU, en décrivant par quartier ou par secteur, les actions et opérations d'aménagement.

Le PLU prévoit, conformément aux objectifs de l'Etat, la création d'environ 120 logements par an et un total de plus de 2200 logements à l'horizon 2030.

L'îlot Rossel Leclerc fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation « La requalification de l'îlot Rossel/Leclerc et l'intégration d'un nouvel équipement » (OAP n°4), et d'un règlement de zone, dans le PLU révisé pour encadrer son évolution future. Il est aussi situé dans le périmètre de l'OAP « Ruban Vert » (OAP n°5) du PLU révisé.

- **Contraintes réglementaires du PLU – Zone UCa**

L'îlot Leclerc fait également l'objet d'une réglementation de zone dans le PLU révisé.

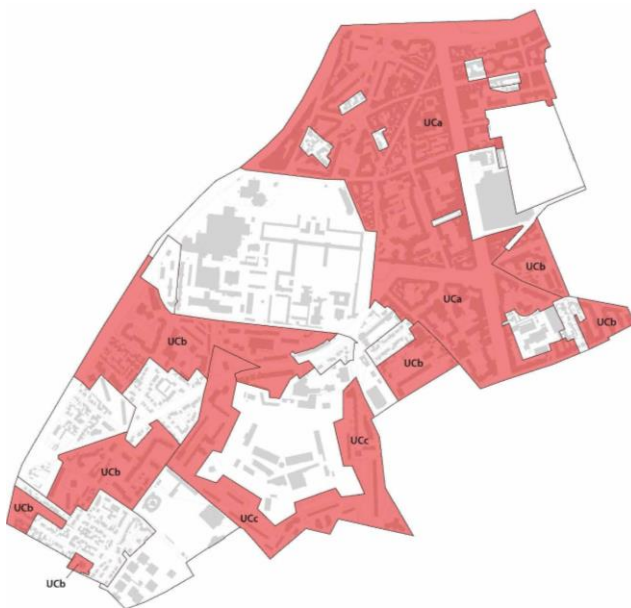
Il est classé en secteur UCa qui correspond à un secteur mixte d'habitat majoritairement collectif et d'activités caractérisé par une implantation des constructions à l'alignement.

S'ajoute aux règles propres du PLU, une servitude d'utilité publique : AC1 liée à la protection des monuments historiques inscrits et classés. En L'îlot Leclerc se situe dans le périmètre de protection du patrimoine, à moins de 500 mètres de l'Hôpital de Bicêtre.

De plus, l'école maternelle Jean Zay située sur l'îlot Leclerc est inscrit dans les bâtiments à protéger car sa façade est un élément remarquable.

Le PLU prévoit qu'en application de l'article L.123-1-5 I-4° du Code de l'urbanisme, tout programme de logements comportant une surface de plancher à usage d'habitation supérieure à 1 000m² est admis, à condition qu'il comporte au minimum **30% de logements locatifs sociaux**.

La réhabilitation de l'îlot prendra en compte ces aspects réglementaires.



- **L'OAP n°4 du PLU « La requalification de l'îlot Rossel/Leclerc et l'intégration d'un nouvel équipement »**

L'îlot Leclerc s'inscrit dans les périmètres d'actions des Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU approuvé avec l'OAP n°4 « La requalification de l'îlot Rossel/Leclerc et l'intégration d'un nouvel équipement » dans le but d'encadrer son évolution future.

Ces orientations d'aménagement ont pour objectif la construction de logements neufs dans un esprit de mixité et visant une amélioration des conditions d'habitat sur ce secteur.

Elles prévoient un traitement fort de l'angle Rossel/Leclerc et une continuité bâtie le long de la rue du Général Leclerc. La ville entend maintenir une diversité des fonctions grâce à une nouvelle offre de logements constituée notamment de logement social, et souhaite adapter les équipements scolaires.



Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
OAP n°4 : La requalification de l'îlot Rossel/Leclerc et l'intégration d'un nouvel équipement

- **Une "mise en scène" de l'angle Rossel/Leclerc et un continuum bâti et épannelé sur la rue du Général Leclerc**
 - localisation préférentielle des constructions
 - continuité bâtie le long de la rue Leclerc et redéfinition d'un nouvel alignement au regard des limites parcellaires actuelles / implantation des constructions à l'alignement
 - hauteurs graduées par rapport aux constructions basses existantes, bâtiment plus haut (R+8 maximum) toléré à l'extrémité sud de l'îlot
 - percée visuelle pour éviter une trop grande opacité du bâti sur la rue
- **Une diversité des fonctions préservée**
 - augmentation et diversification de l'offre en logements, avec une part affectée à du logement social
 - aménagement d'un local commercial participant à l'animation urbaine de l'angle de rue
 - maintien sur site de l'école maternelle Jean Zay et réalisation d'une école élémentaire associée en contiguïté
- **Une qualité environnementale et paysagère**
 - création d'un cœur d'îlot paysager offrant des espaces de respiration et plantés, avec 80 cm minimum de terre pour les espaces végétalisés sur dalle
 - traitement qualitatif de l'espace public
 - proposer des dispositifs particuliers de végétalisation de l'architecture (toiture, façades, balcons, terrasses, etc.) sur chaque opération en contact avec le projet de Ruban Vert



- **L'OAP n°5 du PLU « Le ruban vert»**

L'îlot est situé sur le linéaire du ruban vert qui a pour objectif de créer une continuité d'aménagements paysagers entre le parc du Coteau à Arcueil et le parc Kellermann à Paris. Ce projet de trame verte consiste à créer une continuité largement végétalisée générant une identité paysagère en valorisant les espaces existants et en aménageant de nouveaux espaces minéraux, végétaux ou mixtes.

Extrait du PLU - OAP N°5 :



c. Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France

Le PLU du Kremlin-Bicêtre révisé et approuvé en décembre 2015 porte sur plusieurs objectifs régionaux fixés par le SDRIF aux nombres desquels figurent, l'intensification de la ville, l'articulation du développement urbain avec celui des transports collectifs, amélioration de la qualité de vie et, notamment des espaces naturels de la ville.

Au travers de cette révision, la ville envisage une nouvelle offre de logement pour que la ville de Kremlin Bicêtre demeure une commune à taille humaine et dynamique, le tout dans le respect d'une démarche environnementale répondant aux besoins présents et futurs de ses habitants.

Pour y répondre, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) fixe les grands axes, et en particulier « la lutte contre l'habitat insalubre et traiter l'habitat privé dégradé, notamment en facilitant les travaux visant à la lutte contre la précarité énergétique ».

Les principes de la politique d'aménagement et le développement communal présentés dans le PADD du PLU sont traduits notamment dans les Orientations d'Aménagement et de de programmation (OAP) spatialisées qui concernent 4 secteurs de la commune dont l'îlot Rossel Leclerc.

d. Les objectifs de création de logements sociaux du Programme Local de l'Habitat

L'Établissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre a adopté, le 14 décembre 2009, un PLH d'une durée de 6 ans (2010-2015).

Sur 7 355 logements programmés dans le PLH, dont 4 838 logements familiaux neufs (parmi lesquels : 49% de logements sociaux, 47 % de logements en accession, 3% en accession sociale à la propriété et 1% de locatif libre), ce sont 7 416 logements qui ont été réalisés, dont 24% de logements livrés par le Kremlin Bicêtre.

Actualisé en juin 2015, le PLH prévoit dans son axe n°2, un objectif favorisant l'accès et le maintien des habitants dans un habitat de qualité. Cela passe par l'amélioration et la réhabilitation du parc privé existant en identifiant les problématiques et en mobilisant les outils adaptés. Ainsi, la procédure de résorption de l'habitat insalubre-RHI constitue un outil indispensable.

Le PLH a été prolongé pour la période 2016-2017 et encourage à « Travailler à une meilleure articulation entre lutte contre l'habitat dégradé et stratégie foncière en mobilisant des outils tels que la Résorption de l'habitat insalubre (RHI) ».

A noter également que le diagnostic du PLH 2016-2017 indique la localisation des situations d'habitat dégradé. Elles restent principalement concentrées dans plusieurs secteurs comme l'avenue de Fontainebleau au Kremlin-Bicêtre où les fragilités sociales sont plus aiguës avec un indice de décrochage IRIS au niveau « Vigilance ».

La résorption de l'habitat insalubre sur l'îlot Leclerc s'inscrit dans les objectifs du PLH de proposer une offre de logements décents et répondre aux objectifs de création de logements sociaux.

e. Résorption de l'habitat insalubre

Le constat de l'habitat insalubre concerne la copropriété assise sur la parcelle cadastrée Section C numéro 239, sise du 68 au 72 rue Général Leclerc et a été engagé depuis de nombreuses années.

Le Préfet a pris les arrêtés d'insalubrité pour imposer aux propriétaires de remédier à cette situation de risques sanitaires et de sécurité. Ces derniers n'ont pas pris les mesures imposées.

La nécessité de traiter ces situations d'insalubrité a justifié le recours par les services de l'Etat à des arrêtés d'insalubrité enjoignant aux propriétaires de remédier aux situations d'insalubrité remédiables et des situations d'insalubrité irrémédiables. L'importance et la gravité des désordres de l'immeuble **du n°72 rue du Général Leclerc**, a entraîné la désignation d'un expert par ordonnance du Tribunal Administratif de Melun en date du 2 août 2016 à la requête de la commune du Kremlin-Bicêtre. Un arrêté de péril imminent a ensuite été pris par le Maire en date du 2 août 2016.

A ce jour les situations d'insalubrité et de périls persistent, sur une partie de la copropriété située du 68 au 72 rue Général Leclerc, en raison de l'abandon de la gestion des parties communes de ladite copropriété et en l'absence d'intervention des propriétaires pour remédier à l'état de péril et d'insalubrité.



- 2 arrêtés d'insalubrité irrémédiable:

- Un arrêté préfectoral n° 2008/5029 en date du 2 décembre 2008 déclarant insalubre à titre irrémédiable le logement aménagé escalier gauche, au 1er étage porte droite dans la cour située au fond du couloir droite de l'immeuble sis 68, rue du Général Leclerc au Kremlin Bicêtre – 94270
- Un arrêté préfectoral n° 2010/6641 en date du 20 septembre 2010 déclarant insalubre à titre irrémédiable l'immeuble sis 72, rue du Général Leclerc au Kremlin Bicêtre – 94270.

- 1 arrêté de péril grave et imminent :

- Un arrêté préfectoral n° 517 en date du 18 août 2016 déclarant en situation de péril grave et imminent l'immeuble sis **72, rue du Général Leclerc** au Kremlin Bicêtre – 94270.

A noter qu'une autre adresse le **n°74 rue Général Leclerc** est concernée par de l'insalubrité mais dans une moindre mesure. Néanmoins, une **chute d'une corniche sur la voie publique au n°74** rue du Général Leclerc a été constatée dans la nuit du 18 septembre 2021. Un courrier de la Ville a été transmis aux copropriétaires et au syndic bénévole pour demander une mise en sécurité de la toiture. A défaut, la commune engagera des travaux d'office.

Tous les lots de copropriété de l'immeuble situé au n°70 rue Général Leclerc, au sein de la copropriété assise sur la parcelle cadastrée Section C numéro 239, sise du 68 au 72 rue Général Leclerc, ont fait l'objet d'une acquisition par l'EPFIF.

Diagnostic de l'état des immeubles de la copropriété cadastrée C 239 sise du 68 au 72 rue Général Leclerc	Légende carte Ci-dessous Bâti concerné
Immeubles sous arrêtés d'insalubrité irrémédiable avec interdiction d'habiter	72
Immeubles sous arrêtés de péril avec IDH (interdiction d'habiter)	72
Immeubles insalubres remédiables, ou en péril ordinaire, leur démolition est techniquement nécessaire au traitement des immeubles sous IDH (mitoyen, imbrication) ;	68
Immeuble salubre (acquis par l'EPFIF), la démolition est techniquement nécessaire (mitoyen, imbrication) et la consolidation pourrait être plus chère que l'acquisition/démolition	70



Une procédure déclaration d'utilité publique pour résorption de l'habitat insalubre (DUP RHI) au n°72 rue du Général Leclerc

Une procédure de demande de **déclaration d'utilité publique pour résorption de l'habitat insalubre (DUP RHI)** a été engagée concernant le n°72 rue du Général Leclerc par délibération du Conseil municipal du 28/06/2021. Un **arrêté préfectoral** a été pris le 01/10/2021 et fait l'objet d'un affichage depuis le 18/10/2021 pour une durée de 2 mois.

L'immeuble situé au n°72 rue du Général Leclerc est inclus dans la copropriété sise du n°68 au n°72 rue du Général Leclerc. Il a fait l'objet **de 2 arrêtés préfectoraux d'insalubrité irrémédiables en 2008 et en 2010, et d'un arrêté préfectoral de péril grave et imminent en 2016.**

En application de l'article L511-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, **par délibération du 28 juin 2021, le Conseil municipal a approuvé le dossier de demande de déclaration d'utilité publique – Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI)** ci-annexé, et autorisé le Maire ou son représentant désigné à saisir la préfecture et à signer tous les actes et documents nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération et tout document y afférant.

La déclaration d'utilité publique pour Résorption de l'Habitat Insalubre a été prononcée par le Préfet **au bénéfice de l'Etablissement Public Foncier Ile de France** qui mènera à bien la procédure d'expropriation en vue de l'acquisition de l'immeuble sis 72 rue du Général Leclerc et en application de l'article L.511-2 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Un arrêté préfectoral n°2021/03515 a été pris le 1^{er} octobre 2021. Ce dernier fait l'objet d'un affichage et a fait l'objet d'une publication dans les journaux Le Parisien 94 et Les Echos le mercredi 13 octobre 2021 (cf. ANNEXE)

A noter que la situation d'urgence caractérisée par les risques sanitaires et de périls (au titre des Codes de la Santé Publique et Code de la Construction et de l'Habitation) a conduit à cette DUP RHI pour la seule copropriété du n°72 rue du Général Leclerc pour permettre d'acquérir les logements insalubres, menaçant ruine, avec interdiction d'habiter de manière partielle ou total (péril).

Compte tenu des acquisitions déjà réalisées par l'EPFIF dans cette copropriété, la DUP concerne huit lots de copropriété insalubres à acquérir (appartement, chambre, local, ...).

La commune a procédé à l'évacuation de tous les occupants de l'immeuble du 72 rue du Général Leclerc le 22 juillet 2019 et sécurisé l'immeuble.

f. Les objectifs de la politique de la ville et de l'ANAH : lutte contre l'habitat indigne

Dans le cadre de sa politique de l'habitat, L'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre s'est également engagée aux côtés de ses villes-membres et de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), dans un programme d'intérêt général (PIG) « habitat dégradé » d'une durée de 5 ans, qui a pris effet le 2 décembre 2013, pour prendre fin le 02 décembre 2018.

L'enjeu est notamment de « Lutter contre l'habitat indigne et très dégradé en améliorant le confort pour la santé et la sécurité des occupants (travaux de mise en sécurité, diagnostic plomb, etc.) »

Sur les données du « Parc privé potentiellement indigne » (PPPI) 2007 pour le territoire du Val de Bièvre, le PIG indique que la ville du Kremlin-Bicêtre présente un risque d'indignité des résidences principales du parc privé environ deux fois plus élevé que le PPPI de la CAVB (7,7% contre 4,20%).

La résorption de l'habitat insalubre sur l'îlot Leclerc s'inscrit également dans les objectifs de l'ANAH.

L'OPERATION D'AMENAGEMENT

1. Les objectifs de la requalification de l'îlot Rossel Leclerc

Actuellement constitué par un tissu et des fonctions très hétérogènes, cet îlot est inscrit dans une logique de restructuration, qui doit satisfaire plusieurs objectifs :

- Construire une **nouvelle école primaire**, en réalisant une **réhabilitation et extension** de l'école maternelle Jean Zay existante.
- **Remédier à la dégradation du bâti** rue du Général Leclerc, constitué en partie d'habitat insalubre irrémédiable.
- Créer une **nouvelle offre de logements** dans le respect du principe de **mixité sociale** et cohérente avec le parc de logements de la ville.
- **Conforter le tissu commercial de proximité**, dans un secteur géographiquement central mais à l'écart des principaux pôles commerçants de la commune.
- **Embellir la ville, valoriser l'histoire et le patrimoine** du quartier et réaliser un projet de grande qualité architecturale et environnementale.
- Participer à la **qualité des espaces publics et paysagers**, favoriser les circulations douces, s'inscrire dans des espaces publics apaisés, en respectant les prescriptions de l'OAP n°5 prévues au Plan Local d'Urbanisme.
- Intégrer **une démarche environnementale** poussée en utilisant la trame verte comme une composante essentielle du projet urbain.
- Concevoir un **projet urbain d'ensemble harmonieux**

Le programme prévisionnel des constructions du secteur prévoit :

1. la création d'une nouvelle école élémentaire et la réhabilitation partielle de l'école maternelle
2. la réalisation de programmes de logements
3. un commerce avec terrasse situé à l'angle des rues Rossel et Leclerc

a) Une nouvelle école élémentaire

L'école élémentaire Brossolette à déplacer et la création de nouvelles classes

L'école Brossolette existante est une propriété de la Région Ile-de-France, jouxtant le lycée Brossolette, nécessitant de libérer le foncier à moyen terme.

De plus, ce déplacement permettrait de faciliter les trajets des familles ayant des enfants en maternelle et en primaire.

Une étude de programmation est en cours d'élaboration pour définir les besoins en classes et la faisabilité d'un nouveau groupe scolaire sur l'îlot Rossel/Leclerc.

L'îlot est actuellement occupé par une école maternelle sur la partie nord et le long de la rue de la Convention. Cette école maternelle est conservée et en partie réhabilitée. Une nouvelle école élémentaire est à construire en cœur d'îlot afin de former avec l'école maternelle un **groupe scolaire**. Au stade des études en cours, il devrait accueillir 16 classes.

Cette école élémentaire sera construite pour libérer des locaux actuellement occupés par l'école élémentaire Pierre Brossolette dans la rue du même nom. Elle est donc réalisée pour remplacer cette dernière. Cette opération permet ainsi de répondre au plus près aux besoins de l'école et créer des espaces adaptés et modernes. Elle permettra également de mettre fin à une occupation sur un terrain partagé avec un lycée et appartenant à la région.

Une étude de programmation réalisée en 2015 a permis d'établir un 1^{er} programme de l'opération de construction (cf. résumé en ANNEXE). Cette étude est en cours de révision et d'actualisation par un bureau d'études qui a pu proposer plusieurs scénarii. A ce jour, l'emprise du nouveau groupe scolaire comprenant l'extension de l'école maternelle existante réhabilitée et de la nouvelle école élémentaire n'est pas encore validée.

b. La création d'une nouvelle offre de logement

L'aménagement de l'îlot doit permettre de créer une offre de logements mixte et diversifiée, en réponse aux besoins des habitants de la commune.

La programmation des logements devra ainsi répondre aux caractéristiques suivantes :

- 30% à 40% de logements locatifs sociaux
- Une offre en bail réel solidaire (BRS) ou en accession sociale
- Une offre en accession privée : concernant cette offre, une vigilance particulière sera accordée à la commune aux prix de sortie

c. L'aménagement d'un commerce

En matière de commerce, le projet prévoit un commerce à l'angle avec un espace extérieur qui doit participer à l'animation du quartier. Sa programmation sera donc définie en fonction de l'environnement, pour la qualité de vie du quartier et afin d'assurer sa viabilité et sa pérennité.




Il pourrait être envisagé d'ajouter des commerces supplémentaires sur l'îlot. Ceux-ci pourraient être situés en priorité sur la rue Leclerc, compte tenu de la présence de quelques cellules commerciales sur cette rue. L'opportunité et la viabilité de commerce supplémentaire sur ce secteur pourraient être étudiées.

d. Un projet urbain d'ensemble cohérent

Une étude de faisabilité est en cours de réalisation pour définir la capacité de construction prévisionnelle et la forme urbaine du projet urbain en tenant compte du nouveau groupe scolaire.

A ce stade, plusieurs hypothèses de répartition de la programmation et de forme urbaine de l'îlot sont en cours de réflexion.

> Rappel des scénarios approfondis

	SCÉNARIO 3	SCÉNARIO 4	SCÉNARIO 5
			
	CONSERVATION DES LOGEMENTS EXISTANTS ET SURÉLEVATION DE L'ÉCOLE Env. 110 logements Foncier à acquérir pour l'école : 252 m² Financement Ville 7 344k€	CONSTRUCTION SUR L'ENSEMBLE DE L'ILOT – ÉCOLE SANS SURÉLEVATION Env. 129 logements Foncier à acquérir pour l'école : 704 m² Financement Ville 7 161k€	CONSTRUCTION SUR L'ENSEMBLE DE L'ILOT – LOGEMENTS SUR ÉCOLE, GPS SANS SURÉLEVATION Env. 138 logements Foncier à acquérir pour l'école : 676 m² Financement Ville 7 029k€
PLU	Ne déroge pas au PLU	Ne déroge pas au PLU	Dérogation nécessaire à la règle de 20m de profondeur du PLU pour les logements au dessus de l'école
Forme urbaine	Conservation des pavillons rue Rossel	Gestion des vis-à-vis et de l'apport en lumière du bâtiment sud du nouveau GPS	Mixité verticale permettant une qualité urbaine
Mode de gestion	Permet de lancer une concession d'aménagement « clé en main » pour la Ville	Transfert de DUP par la Ville au concessionnaire à prévoir et mandat pour la réhabilitation de l'école	Permet de lancer une concession d'aménagement « clé en main » pour la Ville
Livraison GPS	Rentrée 2025 possible si transfert des écoliers en phase chantier	Rentrée 2025 possible si lancement anticipé de la DUP par la Ville	Rentrée 2026 au plus tôt
Travaux GPS	Travaux GPS très contraignants en site occupé	Bonne séparation des programmes facilitant le phasage du chantier et permettant de diviser le GPS en 2 ERP	Bonne séparation des programmes facilitant le phasage du chantier et permettant de diviser le GPS en 2 ERP. Gestion de l'interface logement à prendre en compte

2. Insertion environnementale et prescriptions architecturales

a. Les grands objectifs environnementaux

Ce projet vise l'exemplarité environnementale notamment dans la qualité des constructions et la gestion de l'eau et des déchets :

- gestion des eaux pluviales sur le site du projet,
- utilisation d'éco-matériaux participant à la lutte contre la déforestation,
- éclairage extérieur performant,
- ambiance architecturale locale et utilisation de matériaux en filières courtes,
- utilisation économe de l'espace, gérable dans le temps,
- favoriser la nature dans l'espace extérieur
- la valorisation de la biodiversité locale (prairies, fourrés arbustifs..) et le maintien d'une épaisseur végétale sur dalle,
- identifier les accès possibles au site et proposer la solution la plus adaptée au regard des besoins en interconnexions avec le reste de la commune, de la sécurité et de la fonctionnalité, en favorisant les circulations douces.

Une performance énergétique incitant la construction de bâtiments à faible consommation énergétique sera également proposée. Cette faible consommation énergétique serait assurée grâce à une structure évolutive des bâtiments, une sobriété des matériaux de construction, ainsi que la prise en compte de la réglementation thermique. La conception des bâtiments pourrait également être bioclimatique en assurant la compacité des volumes et en intégrant les énergies renouvelables ainsi que les matériaux à faible impact écologique.

b. Parti architectural

La volonté de la commune est de mettre la priorité sur l'insertion du projet dans son environnement. L'équilibre devra être trouvé entre cette volonté et la viabilité économique du projet.

Le principe de composition recherché sera celui d'une architecture à la fois lisible et présente dans l'espace public et qui s'intègre au tissu urbain environnant. Les éléments des bâtiments ainsi que leurs proportions correspondraient à une architecture locale transposée dans une écriture contemporaine.

Le choix des matériaux de construction doit être effectué de manière attentive pour assurer la parfaite intégration avec les bâtiments historiques et sera validé par l'ABF. Ainsi l'utilisation de la couleur sur les façades doit être justifiée par la volumétrie du projet ou les matériaux utilisés. Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades.

Le projet doit être adapté à la réalité du terrain (topographie, accès, orientation, perspective, etc...) et devra s'adapter et être complémentaires avec les espaces publics à proximité auquel il se raccordera. Une attention toute particulière doit être apportée au traitement des rez-de-chaussée (transition entre le sol et le bâtiment, l'espace public et l'espace privé). La pente naturelle de la rue devra être prise en compte : des accès de pleins pieds sont demandés et une intégration architecturée de la pente au sein de la façade est souhaitée.

L'alignement des immeubles sur la rue du général Leclerc, prévu par l'OAP n°4 sera accompagné d'un traitement qualitatif des espaces publics et des limites environnant l'îlot.

Ces limites seront conçues pour assurer la transition entre l'opération et les quartiers et équipements environnants, et pour intégrer l'îlot aux réseaux des liaisons douces (piétonnes et vélos), notamment celle prévues dans le cadre de l'OAP n°5 « Ruban vert ».

Le potentiel du site sera mis en valeur grâce au traitement paysager qualitatif des espaces publics et des espaces verts du projet.

3. Le caractère d'utilité publique de l'opération

La faisabilité de l'opération est conditionnée à la reconnaissance de son utilité publique, qui justifie le recours à l'expropriation. Cette notion d'utilité publique a donné lieu à une jurisprudence du Conseil d'Etat, illustrée par l'arrêt du 28 mai 1971 « Ville Nouvelle Est » : « considérant qu'une opération ne peut être légalement déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente ».

Le recours à la procédure de Déclaration d'Utilité Publique présente quelques inconvénients, le principal étant l'atteinte à la propriété privée. A cet égard, il convient de rappeler que l'EPFIF s'est engagé, depuis 2009, dans une démarche amiable auprès des propriétaires. A ce jour, environ 70% des lots à déjà été acquis par l'EPFIF.

Ces inconvénients n'apparaissent cependant pas excessifs au regard des nombreux avantages de l'opération de requalification. Ainsi, il a été démontré que l'intervention sur le site est nécessaire et entraîne de nombreux impacts positifs, notamment :

- Prévenir les problèmes de sécurité dus à l'état de dégradation du bâti ;
- Lutter contre l'habitat indigne et dégradé
- Participer au renouvellement urbain de l'îlot
- Anticiper la spéculation foncière

Les avantages du projet sont majeurs

En l'absence d'un projet opérationnel et compte tenu de la nécessité d'intervenir rapidement, la procédure d'expropriation sous la forme d'un dossier de Déclaration d'Utilité Publique – Réserves foncières, conformément aux exigences de l'article R.112-5 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, se justifie de fait.

Par ailleurs, conformément à l'article L.221-1 du Code de l'Urbanisme, l'EPFIF est habilité à acquérir des immeubles par voie d'expropriation, pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement répondant aux objets définis à l'article L.300-1 du même code.

L'objectif de constitution de la présente réserve foncière est bien de permettre la réalisation d'une future opération d'aménagement telle que définis à l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme dont les objets sont notamment : la lutte contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, la mise en œuvre d'un projet urbain, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder et mettre ne valeur le patrimoine bâti.

Afin de réaliser les acquisitions foncières des immeubles présents dans le périmètre de la réserve foncière et au vu d'un bilan coûts-avantages favorable, l'EPFIF, pour le compte de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre et de la ville du Kremlin-Bicêtre, sollicite la préfecture du Val-de-Marne afin de déclarer d'utilité publique le projet de réserve foncière à son bénéfice.

En conclusion, ni le coût du foncier du projet, ni les atteintes qu'il porte à la propriété privée et à l'environnement ne sont excessifs au regard de l'intérêt public qu'il représente à l'échelle de la commune. L'opération présente de ce point de vue, un caractère d'utilité publique.

LE DOSSIER D'ENQUÊTE PARCELLAIRE

Un dossier d'enquête parcellaire préalable à la cessibilité a pour but de déterminer avec précision les parcelles à exproprier et d'identifier avec exactitude leurs propriétaires. L'enquête parcellaire, régie par le code de l'expropriation, peut être organisée conjointement avec l'enquête préalable à la DUP, ou seule après la signature de l'arrêté de DUP.

Le présent dossier est établi conformément aux articles L.131-1, L.132-1 et R.131-1 et suivants du Code de l'expropriation relatifs à l'identification des propriétaires et à la détermination des parcelles et au titre du et R.131-1 et suivants du Code de l'expropriation relatifs à l'enquête parcellaire.

Le dossier comprend :

- Une notice explicative ;
- Un plan parcellaire ;
- Un état parcellaire.

1. Notice explicative

La présente notice explicative vise à présenter la procédure d'enquête parcellaire nécessaire à l'identification des propriétaires et à la détermination des parcelles à acquérir.

a. Objectifs de l'enquête parcellaire

L'enquête parcellaire a pour objet d'identifier les propriétaires des parcelles à acquérir dans le périmètre de l'opération et les titulaires de droits réels.

L'enquête parcellaire a pour but de définir avec précision les immeubles à acquérir par l'autorité expropriante. Elle s'adresse donc plus spécialement aux propriétaires et doit leur permettre de signaler les erreurs ou omissions que pourraient comporter le plan et l'état parcellaire (limites de propriétés, indications cadastrales, désignation des propriétaires ou locataires, évaluation des surfaces, etc.).

Les propriétaires peuvent ainsi s'assurer de l'exactitude des informations qui sont à la disposition de l'administration.

Lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire et la liste des propriétaires, l'article R. 131-14 du code de l'expropriation précise que l'enquête parcellaire peut être faite soit en même temps que l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, soit postérieurement. Il s'agit d'une enquête dite « conjointe ».

b. Déroulement de l'enquête parcellaire

En l'espèce, l'enquête parcellaire est menée simultanément à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité des dispositions règlementaires du lotissement du SENIA. Elle se déroule donc sous la forme d'une enquête « conjointe ».

L'enquête parcellaire est réalisée dans les conditions prévues aux articles R. 131-3 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Une notification individuelle aux propriétaires du dépôt du dossier à la mairie est faite par l'expropriant, sous pli recommandé avec demande d'avis de réception lorsque le domicile est connu ; en cas de domicile inconnu, la notification est faite en double copie au maire qui doit en afficher une et, le cas échéant, aux locataires et preneurs à bail rural.

Pendant le déroulement de l'enquête, dont la durée ne peut être inférieure à quinze jours, les observations sur les limites des biens à exproprier sont consignées par les intéressés sur le registre d'enquête parcellaire

ou adressées par écrit au Maire qui les joindra au registre, au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête.

Contrairement à l'enquête d'utilité publique, la procédure de l'enquête parcellaire est uniquement écrite. Les propriétaires ne peuvent, en conséquence, exiger de présenter oralement leurs observations.

A l'expiration du délai d'enquête, le registre propre à l'enquête parcellaire est clos et signé par le Maire et transmis dans les vingt-quatre heures avec le dossier d'enquête au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête donne son avis sur l'emprise des ouvrages projetés et dresse le procès-verbal de l'opération après avoir entendu toutes personnes susceptibles de l'éclairer. Ces opérations doivent être terminées dans un délai qui ne peut excéder trente jours.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête transmet le dossier au Préfet.

Au vu du procès-verbal et des documents qui y sont annexés, le Préfet, par arrêté, déclare cessibles les propriétés ou parties de propriétés dont la cession est nécessaire.

L'acte déclaratif d'utilité publique intervenant postérieurement à l'enquête parcellaire vaut arrêté de cessibilité lorsque cet acte désigne les propriétés concernées et l'identité des propriétaires.

A défaut d'accord amiable avec les propriétaires concernés, le transfert de propriété est prononcé par une ordonnance d'expropriation et le montant des indemnités est fixé par le juge de l'expropriation. La procédure d'expropriation sera conduite conformément au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique par l'EPA ORSA, qui sera le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique et de l'arrêté de cessibilité.

1. Plan Cadastral



2. Etat parcellaire

LOCALISATION			DESCRIPTION				ESTIMATIONS		OPERATIONNEL		COMMENTAIRES			
ADRESSE	PARCELLE	N°	lots	mième	SU	Nature	Coût d'acquisition estimé ou réel	Coût d'éviction estimé ou réel	Date acquisition	Coût d'acquisition réel	Occupation actuelle	Observations		
50 rue du Général Leclerc	C 123				120 m² 82 m² 53 m² 44 m²	de pavillon de pavillon remise garage	760 000 €	0 €			propriétaire + locataire			
			TOTAL				760 000 €	0 €						
62/66 rue du Général Leclerc	C 126	n°82	35	31 /1000e	27 m²	un appartement	90 000 €		25/11/10	90 000 €	libre et sécurisé			
			34/28	79 /1000e	70 m²	un appartement (34) + un garage (28)	177 910 €		27/11/09	177 910 €	libre et sécurisé			
			31/32/33/18/10	101 /1000e	70 m²	un appartement + un box + une cave	280 000 €		05/07/16	280 000 €	différé de jouissance			
			29/14	170 /1000e	95 m²	un logement + une cave + atelier + jouissance jardin + un box	361 000 €				occupé par le propriétaire	Point dur.		
		n°84	19 à 27 / 15/16	201 /1000e	180 m²	un logement + une cave + débarras + deux boxes	709 000 €				occupé par le propriétaire	Préemption en cours		
			13	15 /1000e	14 m²	un box	10 000 €				occupé par le propriétaire			
		n°86	12/1/4/7 (boulangerie)	183 /1000e	164 m²	une boutique + un local + un logement + un box	350 000 €	120 000 €	28/03/13	470 000 €	libre et sécurisé			
			2/8/C (épicerie)	59 /1000e	67 m²	une boutique + 2 caves	120 000 €	40 000 €	23/12/13	160 000 €	libre et sécurisé			
			5	39 /1000e	35 m²	un logement	140 000 €		02/12/14	140 000 €	libre et sécurisé			
			3 / 11	40 /1000e	35 m²	un logement + une cave	140 000 €		25/07/13	140 000 €	libre et sécurisé			
			6	66 /1000e	68 m²	un logement	280 000 €		21/11/12	280 000 €	libre et sécurisé			
			17	16 /1000e	14 m²	box débarras	10 000 €		24/09/19	10 000 €	libre			
					TOTAL				2 667 910 €	160 000 €				
					Acquis				514 /1000e	1 577 910 €	160 000 €	1 747 910 €		
68/72 rue du Général Leclerc	C 236	n°68	17	40 /1000e	17 m²	logement	35 000 €		2018		libre	Logements loués. 3 accords sur 4 individuels. Procédure d'avocat engagée par les 3 individuels.		
			18	40 /1000e	19 m²	logement	35 990 €		2018		libre			
			10/11/13/14	93 /1000e	42 m²	débarras (10,11,14) 2 logements (13,14)	190 000 €				libre			
			15/55	21,5 m²	21,5 m²	logement	80 000 €				libre			
		n°70	1/2/3/4/5	110 /1000e	42 m²	boulique (1) cour (2,3) appartement (4) cave (5)	311 600 €				occupé par le propriétaire	Point dur. Aucune réponse aux sollicitations		
			8/53	40 m²	40 m²	atelier (8) cour (53)								
			9	26 /1000e	23 m²	logement	65 000 €		08/12/10	65 000 €	libre et sécurisé			
			6	13 /1000e	11 m²	remise	90 000 €		16/05/12	90 000 €	libre et sécurisé			
			7	16 /1000e	16 m²	logement	65 000 €		26/01/12	65 000 €	libre et sécurisé			
			12	26 /1000e	23 m²	logement	65 000 €							
			24	16 /1000e	13 m²	chambre								
			25	15 /1000e	13 m²	chambre								
			26	6 /1000e	7 m²	salon à manger cuisine								
			27	11 /1000e	38 m²	cour	230 000 €		25/11/10	230 000 €	libre et sécurisé			
		n°72	29	28 /1000e	23 m²	logement								
			32	6 /1000e	21 m²	cave								
			54	1 /1000e	4 m²	cave								
			19	7 /1000e	24 m²	cave								
			20	47 /1000e	43 m²	cuisine/salotable								
			21	5 /1000e	3 m²	chambre	309 661 €							
			22	2 /1000e	3 m²	débarras								
			23	13 /1000e	43 m²	cour								
			28	64 /1000e	43 m²	logement								
			16	26 /1000e	21 m²	logement	91 432 €		17/12/09	699 587 €	libre et sécurisé			
		n°72	31	7 /1000e	25 m²	cave								
			32	2 /1000e	7 m²	cave								
			33	37 /1000e	50 m²	outillage cabane et terrasse	206 000 €							
			34	35 /1000e	29 m²	outillage								
			35	10 /1000e	31 m²	cour	92 494 €							
			48	33 /1000e	27 m²	logement								
			39	2 /1000e	27 m²	débarras	80 000 €		25/10/10	80 000 €	libre et sécurisé			
			46	31 /1000e	27 m²	logement								
			40	43 /1000e	42,19 m²	appartement	125 000 €		07/02/18	125 000 €	libre et sécurisé			
			42	13 /1000e	22 m²	chambre	70 400 €							
n°72	43	2 /1000e	4 m²	débarras	5 000 €									
	47	16 /1000e	13 m²	logement	41 660 €		29/06/18	60 000 €	libre					
	36 / 44 / 52	97 /1000e	61 m²	boulique (52) 2 logements (44, 36)	43 500 €									
	49	15 m²	15 m²	chambre	124 800 €									
	45	35 /1000e	16 m²	chambre	92 800 €									
	50	13 m²	13 m²	chambre										
	37/38	45 /1000e	23 m²	logement (37) débarras (38)	120 000 €		08/03/19	120 000 €	libre et sécurisé					
	51	25 m²	25 m²	outillage										
				TOTAL				2 504 267 €	0 €					
				Acquis				601 /1000e	1 354 587 €	1 534 587 €				
74 rue du Général Leclerc	C 131		107 / 108/109/110	117 /1000e	70 m²	appartement	266 000 €				occupé			
			105/111/ 112/ 113/ 114/ 118	122 /1000e	70 m²	appartement	266 000 €				occupé par le propriétaire			
			102 / 102 / 121	102 /1000e	31 m²	appartement	117 800 €				occupé			
			109/ 115/ 117/ 119/ 120	636 /1000e	63 m²	appartement	240 000 €		14/03/2018	240 000 €	libre	Libre et sécurisé		
			103/ 104	55 /1000e	29 m²	appartement	110 200 €				occupé par le propriétaire			
			116	2 /1000e	10 m²	garage	10 000 €							
			TOTAL				1 016 060 €	0 €						
			Acquis				636 /1000e	240 000 €	240 000 €					
70 rue du Général Leclerc	C 132				336 m²	bar / restaurant et hôtel	1 000 000 €	300 000 €	25/11/20	1 000 000 €	loué (tail commercial + 1 bail d'habitation)	En panne occupé		
4 rue Rossel	C 130				145 m²	pavillon	410 000 €		16/12/11	410 000 €	libre et sécurisé			
6 rue Rossel	C 130				260	2 appartements	800 000 €							
8 rue Rossel	C 137				113	pavillon	450 000 €							
10 rue Rossel	C 146				100	pavillon	410 000 €							
10Bis rue Rossel	C 148				135 m²	pavillon	450 000 €		23/03/17	450 000 €	libre et sécurisé	Libre et sécurisé		
12 rue Rossel	C 124				126 m²	2 appartements	540 000 €		11/04/18	540 000 €	libre et sécurisé	libre et sécurisé		
			TOTAL				5 200 000 €	300 000 €						
			Acquis				2 928 000 €	0 €	2 928 000 €					
TOTAL / MOYENNE							11 522 197 €	460 000 €		6 442 497 €				
Acquis							6 092 497 €	160 000 €						

Propriété EFFIF
Acquisition en cours

Insalubre immobilière + résidentielle

Insalubre locative

Insalubre résidentielle (logement sur cour)

Pas d'arrêt

Insalubre résidentielle + Petit gros et logement

Pas d'arrêt

ESTIMATION SOMMAIRE DES ACQUISITIONS A REALISER

L'estimation d'un dossier de réserve foncière ne porte que sur le coût des acquisitions à réaliser (Article R.112-5 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique).

Une estimation sommaire et globale a été rendue le 09/12/2021 par le Direction nationale d'Interventions Domaniales (DNID) et vient fixer le coût des acquisitions à réaliser.

L'enveloppe financière pour la maîtrise du foncier nécessaire a ainsi été évaluée à un coût total de 14 445 000 € HT y compris le remploi, les indemnités accessoires et les aléas.

A ce jour, plusieurs biens ont déjà été acquis pour un coût de 6 442 497 € (Cf. tableau de l'état parcellaire P.32). Il reste donc 8 025 000 € à engager pour acquérir l'ensemble du foncier.

Les acquisitions à réaliser

Août 2021

adresse	parcelle	n°	lots	millième	superficie	typologie
60 rue du Général Leclerc	C 123				120 m²	pavillon
					82 m²	pavillon
					53 m²	remise
					44 m²	garage
62/66 rue du Général Leclerc	C 126	n°64	19 à 27 / 15/16	201 /1000è	180 m²	un logement + une cave + débarras + deux boxes
			13	15 /1000è		un box
68/72 rue du Général Leclerc	C 239	n°68	17	40 /1000è	17 m²	logement
			18		18 m²	logement
			10/11/13/14	93 /1000è	42 m²	débarras (10,13) 2 logements (11,14)
			15/55		20,5 m²	logement
			1/2/3/4/5	119 /1000è	42 m²	boutique (1) cour (2,3) appartement (4) cave (5)
			8/53		40 m²	atelier (8) cour (53)
74 rue du Général Leclerc	C 131		107 / 108	117	70	appartement
			109/110			
			105	122	70	appartement
			111/ 112/ 113/ 114/ 118			
			102 / 121	102	31	appartement
			101/ 121			
			103/ 104	55	29	appartement
116	2	10	garage			
6 rue Rossel	C 129				260	2 appartements
8 rue Rossel	C 137				113	pavillon
10 rue Rossel	C 149				100	pavillon

ANNEXES

- DELIBERATION DE LA VILLE AUTORISANT LE MAIRE A DEMANDER L'OUVERTURE D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE – RESERVE FONCIERE ET A L'ENQUETE PARCELLAIRE POUR LE PROJET DE REQUALIFICATION DE L'ÎLOT ROSSEL LECLERC
- DELIBERATION DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL (EPT) GRAND ORLY SEINE BIEVRE AUTORISANT LE PRESIDENT DE L'EPT A DEMANDER L'OUVERTURE D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE – RESERVE FONCIERE ET A L'ENQUETE PARCELLAIRE POUR LE PROJET DE REQUALIFICATION DE L'ÎLOT ROSSEL LECLERC
- EVALUATION SOMMAIRE ET GLOBALE : AVIS DE LA DNID EN DATE DU XXX
- PLAQUETTE DE PRESENTATION DE LA REUNION PUBLIC DU 20 OCTOBRE 2021
- DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 28/06/2021 AUTORISANT LE MAIRE A LANCER UNE PROCEDURE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE POUR RESORPTION DE L'HABITAT INSALUBRE (DUP RHI) AU N°72 RUE DU GENERAL LECLERC ET SES ANNEXES
- ARRETE PREFECTORAL N°2021/03515 DU 1ER OCTOBRE 2021 DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE POUR RESORPTION DE L'HABITAT INSALUBRE AU 72 RUE DU GENERAL LECLERC ET PUBLICATION DANS LES JOURNAUX LE PARISIEN 94 ET LES ECHOS LE MERCREDI 13 OCTOBRE 2021 DE L'ARRETE
- COURRIER DE LA VILLE AUX COPROPRIETAIRES ET AU SYNDIC BENEVOLE DU 74 RUE DU GENERAL LECLERC POUR DEMANDER UNE MISE EN SECURITE DE LA TOITURE