

Département du Val de Marne

Commune d'Ivry-sur-Seine

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire relative à la parcelle cadastrée section S n°183 située 113-115 avenue de Verdun à Ivry-sur-Seine

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

Du commissaire enquêteur sur la déclaration d'utilité publique

Enquête du 18 octobre 2017 au 18 novembre 2017

1 RAPPEL SUR LE PROJET ET BILAN DE L'ENQUETE

L'enquête publique qui a pour objet la déclaration d'utilité publique et parcellaire relative à l'expropriation de la parcelle cadastrée section S n° 183 située 113 – 115 avenue de Verdun à Ivry-sur-Seine en vue de la création d'un collège sur la commune est l'une des deux enquêtes. L'autre concernant l'enquête parcellaire est conduites conjointement. Les enquêtes publiques conjointes, DUP non environnementale et parcellaire sont régies par le code de l'expropriation.

Le projet correspondant, présenté par le maire d'Ivry-sur-Seine a été soumis à enquête du 18 octobre 2017 au 18 novembre 2017, soit 32 jours consécutifs. Cette enquête a été prescrite par le Préfet du Val de Marne par arrêté n° 2017 / 3096 du 1 septembre 2017. Je me suis tenu à la disposition du public lors des quatre permanences se sont tenues à la mairie d'Ivry-sur-Seine le jeudi 18 octobre de 9 à 12 heures, le mardi 24 octobre de 14 à 17 heures, le lundi – novembre de 14 à 17 heures et le samedi 18 novembre de 9h à 12 heures.

Un registre d'enquête pour la déclaration d'utilité publique et un dossier ont été mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête à la mairie d'Ivry-sur-Seine. Le dossier en 21 pages, comportait une note explicative, un plan de situation, le périmètre délimitant l'immeuble à exproprier et l'estimation sommaire du cout des acquisitions à réaliser.

Les mesures de publicité légales, parution dans la presse et affichage ont été faites dans le respect de la réglementation, ainsi que le montrent mes constatations et le certificat d'affichage fourni par le maire d'Ivry-sur-Seine.

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions, malgré la non-participation du public. Le public aurait pu prendre connaissance du dossier sans difficulté. Il aurait pu s'entretenir avec moi pour examiner le dossier et formuler ses observations. Je constate que l'organisation et le déroulement de l'enquête ont permis d'assurer l'information du public.

Le dossier présenté est complet. Il permet une bonne compréhension du projet. Il respecte les prescriptions de la réglementation en vigueur. Les documents présentés permettent de connaître la localisation des travaux envisagés.

La réalisation de ce projet doit permettre la création d'un cinquième collège sur la commune d'Ivry-sur-Seine.

2 MOTIVATIONS DE L'AVIS

2.1 L'opération représente-t-elle un caractère d'intérêt public.

D'après les articles L. 112- 2 et L. 131- 1 du code de l'éducation l'instruction est obligatoire pour les filles et les garçons âgés de 6 à 16 ans, résidants sur le territoire français, quelle que soit leur nationalité.

Ces articles ont remplacé l'ordonnance n° 59 - 45 du 1 janvier 1959 qui avait modifié la loi sur l'instruction primaire obligatoire du 9 août 1936 en prolongeant l'instruction obligatoire de l'âge de 14 ans jusqu'à l'âge de 16 ans révolus pour les enfants des deux sexes français et étrangers.

Le collège accueille sans examen de passage tous les élèves à la fin de l'école primaire. Il permet de scolariser tous les élèves dans un cadre unique de la classe de la sixième à la troisième. La scolarité au collège comporte quatre années de la sixième à la troisième. En classe de troisième l'âge moyen du collégien peut être estimé à 15 ans. La fin de scolarité obligatoire peut être estimée à la fin de la classe de seconde.

La création du collège qui est la conséquence de l'anticipation des futurs besoins dus à l'évolution démographique représente une opération à caractère d'intérêt public.

2.2 La nécessité de l'expropriation

Le département depuis les lois de décentralisation de 1982 - 1985 a en charge la compétence du patrimoine bâti des collèges et assure la responsabilité directe des bâtiments dédiés à l'éducation. Il doit donc répondre et anticiper les différents besoins des communes dans ce domaine.

Le projet permettra à la commune d'acquérir la parcelle afin de la céder au département du Val de Marne qui assurera financièrement la création d'un nouveau collège

La parcelle choisie correspond aux critères de superficie, de situation géographique par rapport à l'homogénéité de la carte scolaire d'Ivry-sur-Seine et de la proximité de la ZAC du Plateau en pleine rénovation. De plus la parcelle représente à elle seule la totalité de la surface recherchée pour une telle opération.

2.3 Le bilan cout / avantage du projet, et l'atteinte à d'autres intérêts publics

2.3.1 Atteintes à la vie privée

Pour le propriétaire la parcelle est source de revenus, qui représente un montant annuel de 427 631,60 € et pour les entreprises locataires le bâti loué représente leurs surfaces de vente et d'entrepôt.

2.3.2 Le cout financier

La Direction Nationale d'Interventions Domaniales estime les indemnités globales à 9 800 000 €, dont 6 300 000 € de dépossession foncière en faveur du propriétaire, 2 600 000 € d'éviction commerciale pour des entreprises locataires et 900 000 € de marge et aléas au taux de 10%. Ce montant est important. Il représente d'après le budget communal pour l'année 2017 21% des dépenses d'investissement cumulé qui s'élèvent à 46 650 000 €, avec un budget total de 204 173 831 €.

Lors de la présentation du dossier, les représentants du maire m'ont précisé que dans la programmation des investissements prioritaires sur la période 2017 / 2023 est inscrit un montant de 7 000 000 € détaillé comme suit 4 000 000 € sur l'année 2018 et 3 000 000 € sur l'année 2019, pour l'acquisition de la parcelle. Pour rappel, un montant inscrit dans la programmation des investissements prioritaires si il n'est pas réalisé est reporté pour l'année suivante.

La négociation d'un protocole économique pour le maintien de l'activité économique sur la commune, de la mairie avec le groupe Saint Gobain Distribution Bâtiment de France dont dépendent les sociétés locataires des locaux peut permettre de diminuer le montant des indemnités d'éviction commerciales.

Les montants concernant la libération du terrain de toutes constructions, la recherche de pollution et les frais éventuels de dépollution ne sont pas pris en compte. La commune devra faire face à tous ces frais.

Pour la commune le fait d'anticiper sur 2018 – 2019, une bonne partie des dépenses d'acquisition doit lui permettre de supporter plus facilement le cout global de l'opération.

Enfin pour avoir une vision globale, le Département du Val de Marne fin 2014 estimait dans son dossier de prise en considération du collège Plateau le projet à un montant global de 22 000 000 € à sa charge.

2.3.3 Les inconvénients et avantages au niveau social

- Les deux sociétés « Point P » et « CEDEO » utilisent les bâtiments comme point de vente-réception de leur clientèle, d'exposition de leurs produits, de stockage de matériels et une salle est réservée à des commerciaux dédiés à une plateforme téléphonique.

Le personnel des deux sociétés représente 23 personnes.

Les bonnes relations historiques de la commune avec le Groupe Saint Gobain Distribution Bâtiment France devraient permettre par la conclusion d'un protocole économique de maintenir une grande partie de l'activité économique, donc des emplois sur la commune des sociétés « Point P » et « CEDEO ».

- La création d'un collège accueillant entre 600 et 700 élèves le rectorat de Créteil estime le volume de personnels affectés comme suit :
 - 2 personnels de direction
 - 4 personnels administratifs
 - 50 enseignants
 - 12 personnels de vie scolaire dont 1 CPE
 - Minimum : 7 personnels ATEC dépendant du Département du Val de Marne (agent d'accueil, agent technique, chef de cuisine, agents d'entretien ou second de cuisine.

Soit 76 personnes attendues sur le site. Les affectations des enseignants, des personnels administratifs et de direction font suite à des mouvements inter ou intra académiques.

Les personnels ATEC sont parfois logés sur place et les assistants d'éducation hors CPE font l'objet d'un recrutement très souvent local.

Conclusions et Avis motivés du commissaire enquêteur sur la déclaration d'utilité publique

2.3.4 Atteinte à d'autres intérêts publics

Ce projet ne porte aucune atteinte à d'autres intérêts publics.

2.3.5 Intérêts de l'environnement

L'acquisition de cette parcelle permettra de créer un espace public entre le collège et les logements de la ZAC du Plateau, assurant une bonne insertion urbaine de cet équipement et des vues agréables pour les logements

2.4 Compatibilité avec les documents d'urbanisme existant.

Dans le PLU d'Ivry-sur-Seine, la parcelle se trouve dans la zone UV, zone mixte ZAC Plateau et est un emplacement réservé E8 pour l'équipement. La hauteur plafond de 16 mètres inscrite au PLU est compatible avec les besoins de cet équipement et s'inscrit dans le tissu rénové de la ZAC du Plateau.

3 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Après avoir étudié le dossier, visité le site, m'être tenu à la disposition du public, avoir constaté avec regret qu'aucune observation avait été notée sur le registre, avoir rendu compte de l'absence d'observation et avoir eu connaissance de l'absence d'éléments nouveaux depuis le début de l'enquête confirmée par le porteur du projet, je considère, sur la base des motivations décrites au point 2 que l'opération projetée :

- Présente bien un caractère d'intérêt public.
- Qu'elle contribue à une étape nécessaire à la création d'un collège par le département
- Quelle représente pour la collectivité des avantages incontestablement supérieurs aux inconvénients qui en résultent y compris pour le propriétaire de la parcelle et les sociétés locataires des locaux qui ont de fortes chances de maintenir une grande partie de leurs activités sur d'autres sites de la commune.

En conséquence je donne un **avis favorable** à la demande d'utilité publique de l'opération projetée.

Le 7 décembre 2017 Yves LE PAUTREMAT, commissaire enquêteur