

François Devoto
Président de l'ASL du Clos Renaissance
24 avenue Lombart
92260 Fontenay-aux-Roses

Mesdames et Messieurs les élus du Conseil municipal,

Je me permets de vous contacter en ma qualité de président de l'Association Syndicale Libre du Clos Renaissance, qui regroupe les propriétaires de la résidence du 24 avenue Lombart. Je fais suite à l'article paru début février dans Le Parisien au sujet des difficultés que nous rencontrons avec le promoteur immobilier qui nous a vendu nos maisons, M. Claude Boccarossa, président de Batisol Promotion, et son architecte et maître d'œuvre du projet, M. Hugues Guillemot, qui se trouve être le mari de l'adjointe au Maire à la Culture et au Patrimoine de notre ville, Mme Galante-Guillemot.

Nous souhaitons apporter des réponses aux questions que n'aura pas manqué de soulever cet article. Il nous a en effet été rapporté que notre situation a fait l'objet de diverses rumeurs au cours des derniers mois, dont le point commun semble être de vouloir discréditer l'action menée par les propriétaires du 24 avenue Lombart pour faire valoir leurs droits. Il y a un an, déjà, M. Michel Renaux s'était cru autorisé à déclarer à des tiers, qui nous l'ont rapporté, que les propriétaires du 24 avenue Lombart n'étaient « pas tout blancs dans cette histoire ». Nous comprenons que M. Vastel a lui aussi tenu des propos peu amènes à notre rencontre lors du dernier Conseil municipal.

Nous souhaitons donc rétablir la vérité en faisant preuve avec vous d'une complète transparence sur les faits de ce dossier. Ces faits nous semblent par ailleurs être d'intérêt général pour le Conseil municipal car **ils révèlent des défaillances dans l'exercice par la Mairie de son devoir de contrôle du respect des règles de l'urbanisme.**

Voici donc les faits principaux de cette affaire :

I/ A partir de l'été 2020, mes copropriétaires et moi-même avons emménagé dans la résidence du 24 avenue Lombart (cinq maisons neuves et une maison ancienne réhabilitée), et avons très vite constaté un très grand nombre de malfaçons et de non-conformités (entre autres : assainissement non conforme, clôture sur rue construite en violation du PLU, murs de soutènement menaçant ruine, fenêtres ne répondant pas aux normes d'isolation acoustique, appuis de fenêtre en polystyrène peint dans lesquels il est possible d'enfoncer le doigt, places de stationnement inutilisables du fait d'une voie d'accès trop étroite, effondrement de pergolas en ciment à l'endroit où jouaient les enfants de la résidence, etc), dont une partie fait aujourd'hui l'objet d'une expertise judiciaire.

Je précise par ailleurs que M. Boccarossa s'était fait désigner, par le biais d'une clause de l'acte de vente, comme syndic provisoire et président de l'Association syndicale libre des propriétaires du 24 avenue Lombart. Ce choix, inhabituel du fait du conflit d'intérêts évident qu'il induit, a eu pour conséquence d'éviter la désignation d'un syndic professionnel qui n'aurait pas manqué d'alerter les propriétaires sur les non-conformités touchant les parties communes (et en particulier l'absence de

conformité de l'assainissement) – alors que M. Boccarossa s'est au contraire abstenu de nous les signaler.

M. Boccarossa a déposé en décembre 2020 au service de l'urbanisme de la Ville le dossier de Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT). La Mairie (M. Renaux, par délégation de M. Vastel) a signé en avril 2021 une attestation de non-opposition à conformité alors que certaines non-conformités flagrantes auraient dû, en toute logique, la conduire à refuser la conformité.

Notamment :

1/ La Mairie a accordé la conformité en l'absence d'attestation de conformité des réseaux d'assainissement, qu'aurait dû établir l'établissement public territorial Vallée Sud Grand Paris, en charge du réseau d'eaux usées auquel est raccordée notre résidence, à l'issue d'une enquête de conformité. M. Boccarossa et M. Guillemot n'ont en effet pas déposé, comme ils auraient dû le faire, de demande de branchement des réseaux d'assainissement auprès de Vallée Sud Grand Paris, demande qui aurait déclenché l'enquête de conformité. Ils ont au contraire procédé à un raccordement non déclaré sur l'évacuation existante de la maison ancienne de la parcelle, datant des années 1950, avec pour conséquence qu'à ce jour, pour Vallée Sud Grand Paris, seule cette maison ancienne est officiellement raccordée au réseau d'eaux usées.

Or, l'installation, qui rejette le trop-plein de l'infiltration des eaux pluviales dans les eaux usées (soit un débit considérable en zone d'argiles vertes – où le puits d'infiltration est fréquemment plein), n'est pas conforme au règlement d'assainissement du territoire, de sorte que l'enquête aurait nécessairement conclu à une non-conformité. **Du fait de l'absence de contrôle de la Mairie sur ce point, M. Boccarossa et M. Guillemot ont donc pu se soustraire à l'application du règlement d'assainissement du territoire sans se voir sanctionner par un refus de conformité.**

Or, vérifier si le chantier avait fait ou non l'objet d'une enquête de conformité des réseaux d'assainissement aurait été pour la Mairie particulièrement simple. Cette démarche a en effet pris cinq minutes à peine aux propriétaires du 24 avenue Lombart en février 2022, soit le temps d'un appel téléphonique à la responsable de l'assainissement de Vallée Sud Grand Paris, Mme Errell Le Stum, dont on peut supposer que le numéro est connu du service de l'urbanisme de la Ville.

L'attestation de conformité des réseaux d'assainissement fait partie des documents devant obligatoirement être remis à un acquéreur potentiel et son absence revient donc à rendre impossible une éventuelle revente de nos maisons, sauf à consentir une très forte décote. La mise en conformité sera particulièrement complexe : selon les prescriptions de Vallée Sud Grand Paris, il faudra potentiellement, en fonction des solutions techniques que validera le territoire, casser une partie de la dalle entre les maisons de la résidence, poser un réseau d'évacuation séparé pour le trop-plein des eaux pluviales et creuser une tranchée à travers l'avenue Lombart pour aller se raccorder au réseau d'évacuation d'eaux pluviales de l'avenue René Isidore. Selon les premiers éléments dont nous disposons, ces travaux sont susceptibles de coûter au-delà de 100 000 euros, soit une somme très importante rapportée à nos six familles.

2/ L'attestation de conformité à la norme RT2012 (c'est-à-dire la norme d'isolation thermique obligatoire pour les maisons neuves) figurant dans le dossier de DAACT, signée par M. Guillemot, est par ailleurs facialement non conforme aux règles en la matière. L'arrêté du 11 octobre 2011, qui

régit ces attestations, prévoit en effet que celles-ci doivent comporter, pour être valables, une série de documents et de mesures devant permettre de confirmer le bon respect de cette norme, notamment : « le récapitulatif standardisé d'étude thermique ; les documents justifiant des isolants posés sur les parois opaques du bâtiment donnant sur l'extérieur ou sur un local non chauffé, sur lesquels figurent : la résistance en $m^2 \cdot K/W$ et la surface d'isolant en m^2 ; [...] Le document justifiant la perméabilité à l'air du bâtiment, à savoir : soit le rapport de mesure de perméabilité à l'air du bâtiment établi par un opérateur autorisé par le ministère en charge de la construction ; soit l'agrément ministériel selon l'annexe VII de l'arrêté du 26 octobre 2010 susvisé. ».

Le dossier de DAACT du 24 avenue Lombart qui nous a été communiqué ne comporte au contraire qu'une simple phrase sur papier libre signée par M. Guillemot assurant qu'il a bien pris en compte la norme RT2012. Cette attestation n'inclut en revanche aucun des documents et mesures, pourtant obligatoires, listés dans l'arrêté du 11 octobre 2011. M. Guillemot comme M. Boccarossa ont constamment refusé de nous transmettre ces documents et se sont avérés incapables de les produire dans le cadre de l'expertise judiciaire en cours, en dépit des demandes répétées en ce sens de l'expert judiciaire. Nous ne pouvons donc qu'en conclure qu'ils n'existent pas et que les mesures de perméabilité à l'air, en particulier, n'ont jamais été réalisées.

Ces documents devant impérativement être remis à un acquéreur potentiel en cas de revente, nous ne pouvons donc pas aujourd'hui nous prévaloir de la conformité de nos maisons à la norme RT2012, avec les conséquences que l'on imagine sur la valeur de celles-ci. Je note à cet égard que, dans ses déclarations figurant dans la version internet de l'article du Parisien, M. Boccarossa lui-même ne se risque pas à prétendre que nos maisons sont bien conformes à la norme RT2012, se bornant à renvoyer à « l'analyse de l'expert » judiciaire sur ce point.

Il ne s'agit pas d'un simple point formel : nous avons notamment pu constater que les bouches d'aération installées sur plusieurs de nos maisons sont de simples trous dans les murs pourvus de grilles, qui ne répondent pas aux exigences d'étanchéité de la norme RT2012 et provoquent d'importants courants d'air et de fortes déperditions de chaleur (outre leur effet désastreux sur l'isolation acoustique de nos maisons). Le coût de la mise en conformité sera, là aussi, élevé. **Or, cette non-conformité aurait été révélée par les mesures de perméabilité à l'air si celles-ci avaient été réalisées et si la Mairie avait exigé qu'elles soient fournies, comme prévu par la réglementation, à l'appui de l'attestation RT2012.**

Je souligne par ailleurs que cette attestation RT2012 aurait dû susciter des interrogations chez toute personne ayant déjà instruit une DAACT : le document particulièrement sommaire signé par M. Guillemot ne ressemble en effet aucunement aux formulaires détaillés, appuyés sur des mesures chiffrées et réalisées par des opérateurs dûment habilités, que déposent habituellement des promoteurs dans le cadre d'une DAACT. **Malgré cela, la Mairie a choisi de ne pas s'opposer à la conformité.**

Dans ses déclarations au Parisien, la Mairie tente de se dérober à ses responsabilités sur ce point, en faisant comme si nous attendions d'elle qu'elle expertise elle-même la conformité de nos maisons à la norme RT2012, ce qui serait en effet absurde. Nous aurions en revanche été en droit d'attendre que la Mairie vérifie, dans le cadre de l'examen de la DAACT, que l'attestation RT2012 signée par M. Guillemot était bien accompagnée des justificatifs imposés par la réglementation et sanctionne le cas échéant l'absence de ceux-ci.

II/ Ces défaillances dans la procédure d'examen de la DAACT du chantier du 24 avenue Lombart ont eu pour conséquence que ces non-conformités ont pu nous être dissimulées pendant près de deux ans, avec les conséquences que l'on imagine sur notre capacité à nous faire pleinement indemniser de notre préjudice. Ces dysfonctionnements n'ont par ailleurs jamais fait l'objet de quelque explication que ce soit de la part de la Mairie, M. Vastel et M. Renaux se bornant à nous indiquer que cette DAACT a été instruite de la même manière que toutes les autres.

Il est donc particulièrement malvenu pour la Mairie de prétendre, dans ses déclarations au Parisien, qu' « à la demande des élus, nos services ont apporté tout l'accompagnement possible » aux propriétaires du 24 avenue Lombart. Mes copropriétaires et moi-même avons au contraire constaté que M. Vastel, M. Renaux et les services de la Mairie ont **fait preuve dans ce dossier depuis maintenant près de deux ans d'une inertie qui soulève de nombreuses questions.**

En effet :

- mon copropriétaire M. Ousmaal et moi-même avons, début février 2022, saisi des différentes non-conformités que nous avons constatées l'ancien directeur de l'urbanisme de la Ville, M. Nury-Torras, et son adjoint M. Réby. Nous les avons notamment alertés, à l'oral puis par courriel, sur l'absence de tout document justifiant de la conformité du branchement d'eaux usées. **M. Nury-Torras, loin d'engager des actions en vue de la régularisation de ces non-conformités, a déclaré « votre intérêt est de ne rien dire, car une régularisation pourrait aboutir à la démolition de vos maisons » (sic).** Nous avons ressenti cet échange comme une tentative d'intimidation et l'avons documenté dans un courriel adressé le 24/02/2022 au directeur de cabinet de M. Vastel, M. Thomas Dubois, sans obtenir de réponse ;

- M. Réby nous a indiqué par courriel à la suite de cette rencontre avoir demandé à MM. Boccarossa et Guillemot de justifier de la conformité des branchements d'eaux usées au règlement d'assainissement. **Nous n'avons plus eu de nouvelles de sa part, pas plus que de M. Nury-Torras, de M. Renaux ou de M. Vastel ;**

- avec mes copropriétaires M. Ousmaal, M. Spasevski et M. Rahal, nous sommes venus en personne rencontrer M. Vastel en marge d'une réunion publique sur le plan local d'urbanisme en février 2022 et lui avons exposé les problèmes que nous rencontrons. **M. Vastel a promis de diligenter une enquête et de revenir vers nous. Nous n'avons en réalité jamais eu de retour de sa part ;**

- j'ai adressé en février 2022 par courriel à la Mairie (M. Nury-Torras, M. Réby, Mme Lebreton, et M. Dubois) une demande de venir constater par procès-verbal les violations du Code de l'urbanisme susceptibles d'avoir été commises dans notre résidence, comme prévu par l'article 480 du Code de l'urbanisme. Ce courriel est resté sans réponse ;

- devant l'inaction de la Mairie, nous avons nous-même saisi fin février 2022 Vallée Sud-Grand Paris d'une demande de vérification de la conformité des réseaux d'eaux usées du 24 avenue Lombart. L'enquête de conformité réalisée par Veolia et le courrier de Vallée Sud Grand Paris concluant à une non-conformité de l'installation ont été transmis en juin 2022 aux services de la Mairie. Nous n'avons, à nouveau, obtenu aucun retour de la Mairie ;

- un an après notre première rencontre avec M. Vastel, en février 2023, celui-ci nous a finalement reçus, mes copropriétaires et moi, dans son bureau, après des demandes insistantes de notre part. Lors de cette réunion, qui a été particulièrement tendue, M. Vastel et M. Renaux ont d'abord prétendu ne pas savoir de quel permis de construire nous parlions, puis ont tenté de prétendre ne jamais avoir signé d'attestation de non-opposition à conformité pour le 24 avenue Lombart, jusqu'à ce que nous leur mettions sous les yeux le document signé par M. Renaux. **Nous avons indiqué à M. Vastel et M.**

Renaux que nous préparions une saisine du parquet de Nanterre, certains des faits dont nous avons été témoins dans ce dossier nous semblant susceptibles de revêtir une qualification pénale. Ils ont alors, enfin, accepté de venir constater par procès-verbal les violations du Code de l'urbanisme commises dans notre résidence en vue d'un signalement au Procureur de la République, sur la base de l'article 480 du Code de l'urbanisme, comme nous le demandions depuis un an.

- cette visite de la Mairie dans notre résidence, en présence de M. Boccarossa et de M. Guillemot, a eu lieu en avril 2023, mais **ce n'est que 8 mois plus tard, le 7 décembre, après de multiples relances de notre part et presque deux ans après notre saisine initiale de la Mairie, que M. Vastel a finalement effectué ce signalement au Procureur de la République. Plusieurs éléments de ce signalement, que nous a révélés le service de l'urbanisme de la Ville (M. Vastel n'ayant pas souhaité répondre à nos questions sur ce point), nous étonnent cependant :**

- **seul M. Boccarossa est visé par le signalement, et non M. Guillemot, qui est pourtant l'architecte et le maître d'œuvre du projet, et ce alors que l'article 480-4 du Code de l'Urbanisme prévoit explicitement que sont concernés par les poursuites les « architectes et responsables de l'exécution des travaux » ;**
- **M. Vastel indique dans son signalement que la non-conformité de l'assainissement, soit le point potentiellement le plus lourd de conséquences financières pour M. Guillemot et M. Boccarossa, est prescrite, puisque la Mairie a accordé la conformité en 2021 – ce qui revient à reconnaître en creux que la Mairie aurait bien dû s'opposer alors à la conformité.**

- **nous avons alerté la Mairie à plusieurs reprises depuis un an sur nos craintes quant à la validité de l'attestation RT2012 signée par M. Guillemot, sans obtenir quelque réaction que ce soit.** En février 2023, lors de notre entretien avec M. Vastel et M. Renaux, nous avons soulevé une première fois ce point. Par courriels de juin 2023, septembre 2023 et octobre 2023, nous avons alerté la Mairie sur le refus de MM. Boccarossa et Guillemot de produire les documents nécessaires à la validité de l'attestation, sans recevoir de réponse. Nous avons relancé M. Vastel sur ce point par courriers recommandés avec accusé de réception le 07/12/2023 et le 02/01/2024, puis par courriel du 3 février 2024. Nous lui avons demandé en particulier de nous confirmer que le dossier de DAACT déposé par M. Boccarossa ne contient effectivement pas les documents prévus par la réglementation relative aux attestations RT2012 et de solliciter ceux-ci auprès de M. Boccarossa et M. Guillemot. Nous avons souligné auprès de M. Vastel que, s'ils étaient incapables de les lui fournir, M. Boccarossa et M. Guillemot seraient alors susceptibles d'avoir produit un faux document, avec pour effet non seulement de tromper les clients de Batisol Promotion mais également, de manière plus grave encore, d'obtenir indûment de la Ville une décision de non-opposition à conformité. **Nous n'avons à ce jour reçu aucune réponse de M. Vastel.**

- nous avons également saisi en septembre 2023 M. Poupon et M. Wimmer du risque que pose la « clôture acoustique » donnant sur l'arrêt de bus du 24 avenue Lombart, installée par M. Boccarossa et M. Guillemot en violation du PLU et du permis de construire. Cette clôture, posée sur un mur ancien sans étude de structure, a en effet causé d'importantes fissures sur celui-ci et présente des risques de chute, à tel point que l'expert judiciaire a recommandé, dans sa note préliminaire aux parties de juin 2023, de condamner l'accès aux jardins de la résidence que surplombe cette clôture. Monsieur Poupon, que nous avons interrogé sur les intentions de la Mairie sur ce point, nous a indiqué que si la Mairie intervenait, ce serait pour prendre un arrêté de péril visant les copropriétaires du 24 avenue Lombart, et non les responsables de cette construction illégale, à savoir M. Boccarossa et M. Guillemot.

Chacun pourra apprécier si ces faits représentent réellement, comme le prétend la Mairie dans ses déclarations au Parisien, « tout l'accompagnement possible » des propriétaires du 24 avenue Lombart.

III/ Cette attitude, en elle-même de nature à susciter des interrogations, est rendue d'autant plus troublante par les déclarations répétées de MM. Guillemot et Boccarossa, dont peuvent attester les propriétaires du 24 avenue Lombart, se vantant de leurs liens personnels avec la Mairie. M. Boccarossa a ainsi déclaré à plusieurs reprises devant nous « la conformité n'est pas un problème, je fume le cigare avec le Maire tous les samedis ». M. Guillemot s'est quant à lui vanté à plusieurs reprises devant nous, fin 2020 et au printemps 2021, d'avoir fait intervenir son épouse dans le dossier du 24 avenue Lombart : « la conformité, j'en fais mon affaire, ma femme est adjointe au Maire » ou encore « je suis intouchable, c'est ma femme qui a fait venir Vastel à Fontenay. ».

Dès notre première rencontre avec M. Vastel en février 2022, nous l'avons alerté sur ces propos, que nous avons trouvés particulièrement choquants et auxquels nous n'avons pas souhaité accorder de crédit. Nous avons au contraire tenté de traiter le dossier en bonne intelligence avec la Mairie, c'est-à-dire de manière discrète. M. Vastel a donc eu tout le loisir de prendre ses responsabilités dans cette affaire que nous n'avons, pendant plus de deux ans, cherché ni à politiser, ni à médiatiser.

Mais la confiance est aujourd'hui malheureusement rompue, du fait de l'attitude de M. Vastel et M. Renaux eux-mêmes et en particulier de leur refus de nous fournir des explications. **Je souligne en particulier que depuis le début de cette affaire, ceux-ci n'ont jamais daigné répondre aux courriers que leur ont adressés les avocats des propriétaires du 24 avenue Lombart, et à presque aucun des nombreux courriers et courriels que nous leur avons nous-mêmes adressés, à eux ainsi qu'à M. Wimmer.** Les services de la Mairie semblent par ailleurs privilégier systématiquement dans leurs contacts avec nous des échanges informels à l'oral plutôt que de nous adresser des écrits, quand ils prennent la peine de nous répondre.

Nous ressentons ce refus de répondre à nos questions, qui sont pleinement légitimes étant donné les circonstances, comme une forme de mépris à notre égard.

IV/ Pour nous, citoyens ordinaires récemment installés à Fontenay-aux-Roses et ne souhaitant pas nous mêler de politique (aucun des propriétaires du 24 avenue Lombart n'est en effet engagé en politique), cette affaire renvoie une image absolument détestable du fonctionnement de notre commune.

En effet, deux alternatives sont possibles :

- **soit la façon dont a été traité notre dossier est bien, comme le prétendent M. Vastel et M. Renaux, la même que pour tous les autres dossiers d'urbanisme à Fontenay-aux-Roses et ces défaillances dans le contrôle du respect des règles de l'urbanisme sont alors systémiques.** Cela signifierait, dans cette hypothèse, que tout acquéreur d'un bien neuf dans notre commune risque de découvrir après coup que la Mairie s'est abstenue de sanctionner, dans le cadre de son contrôle de conformité, des violations flagrantes des règles de l'urbanisme représentant pour eux un préjudice financier très lourd. **Le règlement d'assainissement du territoire, en particulier, ne ferait dans ce cas pas l'objet d'une application effective dans notre commune : en effet si notre dossier a bien été traité de la même manière que tous les autres, faut-il comprendre que la Mairie ne sollicite jamais de la part des promoteurs immobiliers, comme condition de l'obtention de la conformité, une attestation de conformité des réseaux d'assainissement ?** Nous n'osons croire que la Mairie fasse

systématiquement preuve d'une telle légèreté dans le traitement de dossiers comportant des implications financières aussi importantes pour les administrés de la Ville ;

- **soit, au contraire, le traitement du dossier du 24 avenue Lombart ne procède pas du fonctionnement normal du service de l'urbanisme, et il est dans ce cas regrettable que M. Vastel n'ait à ce jour pas fait la lumière (ou en tout cas pas auprès de nous) sur les causes de ces dysfonctionnements.** Je remarque à cet égard que M. Vastel a l'an dernier diligenté une enquête administrative sur l'attribution des logements sociaux mais qu'il n'a à notre connaissance pas jugé utile de le faire dans notre dossier, en dépit de la gravité des faits qui lui ont été signalés depuis deux ans.

Cette situation pour nous une source d'amertume car nous avons choisi, mes copropriétaires et moi, de nous installer à Fontenay-aux-Roses dans l'espoir, peut-être illusoire, de vivre dans un cadre agréable et une commune bien administrée pour y élever nos enfants. Nous n'avons aucune envie d'entretenir ce type d'échanges désagréables avec la Mairie, pas plus d'ailleurs que de nous engager dans des procédures judiciaires appelées à durer pendant des années. Mais nous avons investi les économies d'une vie entière dans l'acquisition de nos maisons, qui sont aujourd'hui largement dévalorisées, voire invendables. Nous sommes donc déterminés à faire pleinement valoir nos droits et nous irons jusqu'au bout des différentes procédures que nous avons engagées.

Voilà, Mesdames et Messieurs les élus du Conseil municipal, les faits sur lesquels les propriétaires du 24 avenue Lombart ont souhaité faire preuve de transparence. Pour ne pas rallonger encore ce courrier déjà trop long, **je vous propose, si vous souhaitez en savoir plus, de prendre contact avec moi et de convenir d'une date pour une visite dans notre résidence.** Mes voisins et moi-même serons heureux de vous offrir un café et de vous permettre de constater par vous-même l'ampleur du préjudice que nous avons subi.

Nous tenons par ailleurs à votre disposition des copies de nos échanges avec M. Boccarossa, M. Guillemot, le service d'assainissement de Vallée Sud Grand Paris, le service de l'urbanisme de la Ville, M. Vastel, M. Wimmer et M. Renaux, ainsi que tout autre document pertinent.

Je vous prie de recevoir, Mesdames et Messieurs les élus du Conseil municipal, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Fait à Fontenay-aux-Roses le 22/02/2024

François Devoto
Président de l'ASL du Clos Renaissance