

DEPARTEMENT
DU
VAL DE MARNE

COMMUNE DE BRY-SUR-MARNE

ARRONDISSEMENT
DE NOGENT

EXTRAIT
du

Registre des Délibérations du Conseil Municipal

L'an deux mil vingt, le jeudi 17 décembre, à 20h00, Mesdames et Messieurs les Membres du Conseil Municipal, légalement convoqués le vendredi 11 décembre 2020, se sont réunis au lieu ordinaire de leurs séances à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Charles ASLANGUL, Maire.

Nombre de Conseillers en exercice : 33

Nombre de Conseillers présents : 28

Étaient Présents :

M. Charles ASLANGUL, Maire
Monsieur Rodolphe CAMBRESY, Madame Véronique CHEVILLARD,
Monsieur Bruno POIGNANT, Madame Sylvie ROBY, Monsieur Christophe ARZANO, Madame Béatrice MAZZOCCHI, Monsieur Olivier ZANINETTI, Madame Virginie PRADAL, Monsieur Pierre LECLERC, Adjoints au Maire.
Monsieur Jean-Antoine GALLEGRO, Madame Nicole BROCARD, Monsieur Didier SALAÛN, Madame Valérie RODD, Monsieur Laurent TUIL, Madame Chrystel DERAY, Madame Sandrine VILLEMIN, Madame Sandra CARVALHO, Madame Anne-Sophie DUGUAY, Monsieur Didier KHOURY, Madame Rosa SAADI, Monsieur Julien PARFOND, Monsieur Stefano TEILLET, Monsieur Serge GODARD, Madame Isabelle DUJARDIN, Madame Sandrine LALANNE, Madame Karine BASTIEN-COTARD, Monsieur Robin ONGHENA, Conseillers municipaux.

Ont donné pouvoir :

M. Etienne RENAULT à M. Bruno POIGNANT.
Mme Armelle CASSE à M. Charles ASLANGUL.

Absents excusés :

M. BRAYARD Thierry.

Absents :

Mme MARCOCCIA-WARIN Laure, M. PINEL Vincent.

Secrétaire de séance : Jean-Antoine GALLEGRO

2020DELIB0152 - DÉCISION DE PRINCIPE SUR LE LANCEMENT D'UNE PROCÉDURE D'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITÉ PUBLIQUE SUR LES QUATRE BÂTIMENTS DE LA RÉSIDENCE DE TOURISME SISE 80 AVENUE GEORGES CLEMENCEAU

DELIBERATION

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment l'article L.2121-29,
Vu la délibération n° 2020DELIB00040 du 19 mai 2020 portant avis sur la décision d'engager une procédure d'expropriation sur le bâtiment C de la résidence de tourisme sise 80 avenue Georges Clemenceau,
Vu la lettre de la DRIHL Val de Marne du 1^{er} juillet 2020 informant l'engagement d'une procédure de constat de carence sur la Commune de Bry-sur-Marne,
Vu la réponse de la Ville de Bry du 31 juillet 2020 au courrier de la DRIHL,
Vu la délibération du Conseil de Territoire n°20-156 du 8 décembre 2020 portant institution du droit de préemption urbain simple et du droit de préemption urbain renforcé et délégation du DPU-R à l'EPFIF,
Vu la délibération du Conseil de Territoire n°20-155 du 8 décembre 2020 portant approbation de la convention d'intervention foncière entre la Commune, l'EPFIF et l'établissement public territorial ParisEstMarne&Bois sur la commune de Bry-sur-Marne et autorisation donnée au Maire de la signer,
Vu la délibération du Conseil Municipal n°2020DELIB0151 du 17 décembre 2020 portant approbation de la convention d'intervention foncière entre la Commune, l'EPFIF et l'établissement public territorial ParisEstMarne&Bois sur la commune de Bry-sur-Marne et autorisation donnée au Maire de la signer,
Vu les dossiers de déclarations préalables sollicitant le changement de destination de lots de la résidence sise 80 avenue Georges Clemenceau,
Vu l'avis de la Commission Urbanisme, Sécurité, Démocratie participative, Vie administrative, anciens combattants, Commémoration, Juridique en date du 1^{er} décembre 2020,

Considérant que le 11 avril 2003, la Commune de Bry-sur-Marne a délivré à la SNC Bry Développement un permis de construire au 80 avenue Georges Clemenceau portant sur la réalisation d'une résidence de tourisme, comprenant 4 bâtiments,
Considérant que la résidence de tourisme se situe sur la parcelle cadastrée AD 384 d'une superficie de 7 083 m²,

Considérant que ce permis de construire a été transféré à la Société BOUYGUES IMMOBILIER, puis à la SNC La Garenne,

Considérant que le titulaire du permis de construire a cédé les appartements situés dans lesdits bâtiments à des investisseurs privés qui en ont confié la gestion à City Résidence dans le cadre d'un bail commercial,

Considérant que la résidence de tourisme comporte 134 logements, pour une surface déclarée de 7 776,91 m² de surface de plancher, sur quatre bâtiments possédant chacun ses accès propres, sur un niveau de sous-sol destiné au stationnement d'une capacité de 127 places dont 7 places pour handicapés,

Considérant que les bâtiments A, B et C sont des bâtiments contigus, mais isolés entre eux et que le bâtiment D est situé à plus de 8 mètres des autres bâtiments,

Considérant la répartition des 134 logements suivante :

- Le bâtiment A comprend 24 logements : 6 T2, 6 T3, 12 T4. La surface de logements dans ces bâtiments est de 2 964 m².
- Le bâtiment B comprend 60 logements dont 43 studios, 13 T2 dont 4 pour les personnes à mobilité réduite, 4 T3. La surface des logements dans ce bâtiment est d'environ 1 608 m².
- Le bâtiment C comprend 34 logements : 10 T2 dont 2 T2 duplex, 8 T3 et 16 T4. La surface de logements dans ces bâtiments est d'environ 2 236 m².
- Le bâtiment D comprend 16 logements dont 4 T2, 4 T3 et 8 T4.

Considérant que, lors de l'acquisition des appartements en 2003, les investisseurs avaient le statut de loueurs meublés professionnels et bénéficiaient ainsi d'avantages fiscaux,

Considérant que, depuis la loi de finances pour 2010 qui a modifié le statut de loueur meublé professionnel, les investisseurs ont perdu certains de leurs avantages,

Considérant que la plupart des copropriétaires a manifesté auprès de la ville la volonté de pouvoir vendre ou louer leurs appartements à des particuliers qui en feraient leur

résidence principale et, pour ce faire, ils souhaitent changer la destination de la résidence (passage d'une résidence de tourisme à une résidence d'habitation classique),

Considérant que ces changements de destination des 134 appartements de la résidence de tourisme ont pour conséquence de générer un besoin de 34 logements locatifs aidés sur la ville,

Considérant que la Ville ne dispose pas d'outil dans le Plan Local d'Urbanisme permettant de s'opposer à ces changements de destination,

Considérant que, sous la mandature 2014-2020, l'ancienne équipe municipale a, par délibération 2020DELIB00040 du 19 mai 2020 émis un avis favorable sur la décision d'engager une procédure d'expropriation d'utilité publique sur un des bâtiments de la résidence de tourisme : le bâtiment C composé de 34 logements représentant une surface de plancher de 2 236 m², en vue de l'affecter à du logement social,

Considérant qu'à la suite de la procédure de carence engagée par l'Etat et dont la Commune a été tenue informée le 3 juillet 2020, l'expropriation d'un seul des 4 bâtiments s'avère insuffisante pour atteindre l'objectif de rattrapage du taux de logements sociaux imposés par la loi,

Considérant qu'il apparaît nécessaire d'engager une procédure d'expropriation portant sur la totalité des 4 bâtiments, soit sur les 134 logements,

Considérant que depuis le 20 octobre 2020, le nombre de demandes de changement de destination adressées au service urbanisme de la ville par les copropriétaires de la résidence afflue (environ 25 demandes),

Considérant que l'on dénombre 62 copropriétaires (certains détenant plusieurs lots),

Considérant que le lancement de la procédure d'expropriation permet, sans densifier, d'accroître le nombre de logements locatifs aidés,

Considérant qu'il s'agit de pouvoir informer les éventuels acquéreurs des 134 logements de l'évolution de ce secteur de la ville,

Considérant que cette démarche s'inscrit dans la continuité de l'institution du droit de préemption urbain renforcé sur ce secteur par le Territoire Paris Est Marne et Bois et le conventionnement avec l'EPFIF, à qui le Territoire a délégué le droit de préemption urbain renforcé dans ce secteur stratégique de la ville,

Après en avoir délibéré, et par 29 voix pour et 1 abstention (Robin ONGHENA)

ARTICLE 1ER : EMET un avis favorable sur la décision d'engager une procédure d'expropriation d'utilité publique sur les quatre bâtiments A, B, C et D de la résidence de tourisme sise 80 avenue Georges Clemenceau et cadastrée AD 384, représentant 134 logements pour une surface déclarée de 7 776,91 m² de surface de plancher.

ARTICLE 2 : AUTORISE le Maire à engager toute démarche nécessaire au lancement de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

ARTICLE 3 : PRECISE que la présente délibération sera notifiée à chaque copropriétaire des appartements des bâtiments A, B, C et D de la résidence sise 80 avenue Georges Clemenceau.

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours en annulation devant le Tribunal Administratif de Melun dans un délai de deux mois à compter de son caractère exécutoire.

Publiée le : 21 décembre 2020

Pour copie conforme,
Le Registre dûment signé,
Charles ASLANGUL,

Maire de Bry-Sur-Marne

