

DEPARTEMENT
DU
VAL DE MARNE

COMMUNE DE BRY-SUR-MARNE

ARONDISSEMENT
DE NOGENT

EXTRAIT
du

Registre des Délibérations du Conseil Municipal

L'an deux mille vingt et un, le lundi 27 septembre, à 20h00, Mesdames et Messieurs les Membres du Conseil Municipal, légalement convoqués le mardi 21 septembre 2021, 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 : 22

Étaient Présents :

M. Charles ASLANGUL, Maire
Monsieur Rodolphe CAMBRESY, Madame Véronique CHEVILLARD,
Monsieur Bruno POIGNANT, Madame Sylvie ROBY, Madame Béatrice MAZZOCCHI, Monsieur Olivier ZANINETTI, Madame Virginie PRADAL,
Monsieur Pierre LECLERC, Adjoints au Maire.
Monsieur Etienne RENAULT, Monsieur Jean-Antoine GALLEGO, Monsieur Didier SALAÛN, Madame Valérie RODD, Monsieur Laurent TUIL, Madame Chrystel DERAY, Madame Sandra CARVALHO, Monsieur Didier KHOURY, Monsieur Julien PARFOND, Monsieur Stefano TEILLET, Monsieur Serge GODARD, Madame Sandrine LALANNE, Monsieur Robin ONGHENA, Conseillers municipaux.

Ont donné pouvoir :

M. Christophe ARZANO à M. Laurent TUIL.
Mme Nicole BROCARD à Mme Sylvie ROBY.
Mme Armelle CASSE à M. Charles ASLANGUL.
Mme Sandrine VILLEMIN à Mme Virginie PRADAL.
Mme Anne-Sophie DUGUAY à M. Rodolphe CAMBRESY.
Mme Isabelle DUJARDIN à M. Bruno POIGNANT.

Absents excusés :

Mme LANTRAIN Marilyne.

Absents :

Mme SAADI Rosa, M. BRAYARD Thierry, Mme MARCOCCIA-WARIN Laure, M. PINEL Vincent.

Secrétaire de séance : Jean-Antoine GALLEGO

2021DELIB0084 - LANCEMENT DE LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE (DUP) ET DE L'ENQUÊTE PARCELLAIRE AU PROFIT DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ILE DE FRANCE (EPFIF) CONCERNANT LE SECTEUR ' 80 AVENUE GEORGES CLEMENCEAU

DELIBERATION

Le Conseil Municipal,

VU la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain,
VU la Loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté
VU la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique,
VU le Code Général des Collectivités territoriales,
VU le Code de l'urbanisme ;
VU le Code de l'Environnement,
VU le Code de l'expropriation,
VU le Code Général de la propriété des personnes publiques,
VU la délibération n°17-38 du Conseil de territoire en date du 20 mars 2017 approuvant le PLU révisé de la commune de Bry-sur-Marne ;
VU la délibération n° 20-156 du Conseil de Territoire ParisEstMarne&Bois en date du 8 décembre 2020 instituant le droit de préemption urbain simple et le droit de préemption urbain renforcé et délégation du DPU-R à l'EPFIF,
VU la délibération du Conseil de Territoire n°20-155 en date du 8 décembre 2020 approuvant la convention d'intervention foncière à passer entre l'Etablissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF), la commune de Bry-sur-Marne et l'établissement Public Territorial sur la commune de Bry-sur-Marne et autorisant le Président à signer la convention ;
VU la délibération du Conseil Municipal n°2020DELIB0151 en date du 17 décembre 2020 approuvant la convention d'intervention foncière à passer entre l'EPFIF, la commune de Bry-sur-Marne et l'établissement Public Territorial sur la commune de Bry-sur-Marne et autorisant le Maire à signer la convention ;
VU la convention d'intervention foncière conclue avec l'EPFIF et le Territoire ParisEstMarne&Bois,
VU la délibération n° 2020DELIB0152 du Conseil Municipal du 17 décembre 2020 portant décision de principe de lancer une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique
VU l'avis de la Commission Urbanisme, sécurité, Démocratie participative, Vie administrative, anciens combattants, Commémoration et Juridique en date des 26 janvier et 21 septembre 2021,
VU la notice explicative, telle qu'annexée à la présente délibération,

Considérant que la ville de Bry-sur-Marne compte au 1er janvier 2020 18,18 % de logements sociaux, soit un taux inférieur au taux de 25 % exigé par la loi ; Il en ressort un besoin de création de logements sociaux.

Considérant que la résidence de tourisme située sur le secteur dit « 80 avenue Georges Clemenceau », sur la parcelle cadastrée AD 384, représente une réelle opportunité de transformation et réhabilitation de la résidence en opération de logements locatifs aidés, dont la majorité à destination des séniors et ainsi de favoriser la mixité sociale, l'accueil de familles défavorisées et au développement économique du secteur en raison de l'arrivée de nombreuses familles

Considérant que le secteur « 80 avenue Georges Clemenceau » apparaît comme un secteur stratégique et permettrait la transformation et réhabilitation de la totalité de la résidence de tourisme située dans ce secteur, en un ensemble d'immeubles de logements locatifs aidés ;

Considérant que l'opération envisagée par la commune permettra la réhabilitation de 134 logements, répartis sur 4 bâtiments et comprend non seulement la réalisation de travaux sur les logements et les parties communes ainsi qu'à titre accessoire sur le clos couvert, mais également la réalisation d'un nouvel espace vert.

Considérant que le projet permet de répondre aux besoins de la population en matière d'habitat, qu'il favorise la mixité sociale, les liens intergénérationnels, le logement des personnes défavorisées et contribue au développement économique tout en améliorant les qualités environnementales de l'ensemble immobilier, sans procéder à aucune artificialisation des sols.

Considérant que le projet présente un caractère d'utilité publique car il répond aux critères d'intérêt général, de nécessité au motif notamment que les discussions amiables avec les copropriétaires n'ont pu aboutir qu'il n'existe pas de foncier disponible à la vente permettant de réaliser une opération équivalente et qu'il présente des avantages plus importants que ses inconvénients.

Après en avoir délibéré, et par 28 voix pour

ARTICLE 1^{ER} : APPROUVE le recours à une procédure d'utilité publique pour la maîtrise foncière de cette opération.

ARTICLE 2 : APPROUVE le dossier d'enquête publique préalable à la DUP.

ARTICLE 3 : APPROUVE le dossier d'enquête parcellaire.

ARTICLE 4 : SOLLICITE auprès de Madame la Préfète du Val de Marne l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de l'opération dite « Secteur 80 avenue Georges Clemenceau » et de l'arrêté de cessibilité en vue de l'opération.

ARTICLE 5 : DEMANDE à Madame la Préfète du Val de Marne l'ouverture d'une enquête conjointe parcellaire, préalable à l'arrêté de cessibilité de l'unité foncière nécessaire à l'opération.

ARTICLE 6 : DIT que le bénéficiaire de la Déclaration d'utilité publique (DUP) et de l'arrêté de cessibilité sera l'Etablissement Public foncier d'Ile de France (EPFIF).

ARTICLE 7 : AUTORISE Monsieur le Maire à signer tous les documents afférents à la mise en œuvre de cette procédure

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 : 1^{er} octobre 2021

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

Maire de Bry-Sur-Marne



NOTICE EXPLICATIVE



Requalification de la résidence située au 80 avenue Georges Clémenceau

Procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) et d'enquête parcellaire au profit de l'Etablissement Public Foncier d'Île-de-France concernant le secteur dit « 80 avenue Georges Clemenceau »

Préambule

La commune de Bry-sur-Marne Ville a constaté la nécessité de produire un effort particulier en matière de logements sociaux. Malgré des dispositions en ce sens dans le plan local d'urbanisme et des projets de constructionnotables, le taux de logements locatifs sociaux reste à ce jour inférieur au taux de 25 %, prévu par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du plan local d'urbanisme et exigé par la loi SRU du 13 décembre 2000 et aujourd'hui codifiée aux articles L. 302-5 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

La ville disposait en effet au 01 janvier 2019 de 1 251 logements sociaux sur son territoire, soit un taux SRU de seulement 18,03 %.

Par courrier en date du 1^{er} Juillet 2020, la Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement portait à la connaissance de la commune de Bry-sur-Marne le bilan de la sixième période triennale 2017-2019.

Le bilan triennal 2020 portait sur les obligations « quantitatives » et « qualitatives » notifiées à la commune, par courrier en date du 1^{er} Septembre 2017, pour la période 2017-2019.

Les objectifs quantitatifs de cette période triennale n'ont pas été atteints. L'objectif fixé était de 215 logements. La Ville a réalisé 105 logements, soit un manque de 110 logements.

Le constat est le suivant :

La Ville a atteint ses objectifs qualitatifs (reports de 65 PLAI + 85 PLUS + 65 PLS), mais n'a réalisé que 105 logements sur les 215 fixés comme objectif (110 logements manquants).

Sur la période 2020/2022, la ville devra construire 242 logements supplémentaires au minimum et respecter, sur le plan qualitatif, 40% minimum de PLAI et 30% maximum de PLS.

Il en ressort un besoin impératif de création de logements sociaux.

Il existe sur le territoire communal une résidence située 80 avenue Georges Clémenceau à Bry-sur-Marne qui a été construite en application d'un permis de construire en date du 11 avril 2003. Elle comprend 4 bâtiments représentant un total de 134 logements.

Cette résidence bénéficie du statut de résidence de tourisme défini par le décret n°2010-759 du 6 juillet 2010.

Cependant, certains avantages fiscaux dont bénéficiaient les propriétaires des logements ont été supprimés par la loi de finances n°2009-1673 du 30 décembre 2009 pour 2010, à l'occasion de la réforme du statut de loueur meublé professionnel.

Dans ce contexte, les copropriétaires de la résidence ont affiché leur souhait de changer la destination de leur logement afin soit de les louer soit de les vendre.

Cette volonté des copropriétaires participerait à creuser le déficit de la commune de Bry-sur-Marne. A l'inverse, l'effort à fournir à cet effet est rendu plus difficile par le projet des copropriétaires de la résidence de tourisme situés au 80 avenue Georges Clémenceau.

Par ailleurs, la résidence est située à moins de 200 mètres de la gare RER, non loin du centre-ville, dans un espace qui n'est pas contigu à des logements sociaux existant et qui se trouve à distance des projets de logements sociaux connus.

C'est pourquoi, la commune a développé un projet de requalification de la résidence de tourisme en résidence de logements locatifs aidés.

Cela constitue pour la ville un moyen de répondre au besoin de création de logements sociaux dans un secteur favorable, en évitant le creusement mécanique du déficit résultant du changement de destination des logements constituant la résidence du 80 avenue Georges Clémenceau.

Par conséquent, le conseil municipal a donné autorisation au Maire, par délibération n°2020DELIB0152 en date du 17 décembre 2020 pour mettre en œuvre toute démarche nécessaire au lancement d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Le projet de la commune conservera le nombre de 134 logements répartis suivant différentes catégories de financements décrits *infra*. Il est prévu d'opérer une répartition permettant l'occupation de 45 logements par des personnes âgées, ainsi que des familles et de jeunes actifs.

Ce projet, qui ne constitue pas une opération d'aménagement, mais porte essentiellement sur des travaux intérieurs, relève de la compétence de la commune et non d'un établissement public territorial. L'Établissement public foncier d'Ile-de-France (ci-après EPFIF) aura la qualité de bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique.

Le dossier a été approuvé par délibération [A COMPLETER PAR REFERENCE DE LA DELIBERATION].

SOMMAIRE

Préambule.....	4
I.CONTEXTE DE L'OPERATION	9
I.1. Le cadre global : la Commune de Bry-sur-Marne	9
Une ville dans les méandres de la Marne.....	10
Une ville à proximité de grands pôles d'activités.....	10
Une ville au carrefour de grands axes de transport.....	11
Une tendance au vieillissement de la population, mais une part importante d'actifs.....	13
Un desserrement des ménages	13
Une majorité de logements collectifs et de propriétaires occupants	13
Des logements de grande taille	14
Un effort pour augmenter l'offre en logements sociaux depuis 2001	14
I.2. Le secteur « 80 avenue Georges Clemenceau »	17
Historique du site	17
Le site ne figure ni dans la base de données BASOL sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués, ni dans la base de données BASIAS des sites industriels et activités de service, en activité ou non, pouvant avoir occasionné une pollution des sols.	18
Edification de la résidence du 80 avenue Georges Clemenceau.....	18
I.3. Le contexte institutionnel.....	19
I.4. Le contexte règlementaire.....	20
I.5. Procédure et composition du dossier	22
II.PRESENTATION DE L'OPERATION	24
II.1. Description de l'état du site et de son environnement.....	24
Situation cadastrale	24
Présentation de la résidence.....	24
Le changement de statut juridique de la résidence	27
Etat d'occupation de la résidence 80 avenue Georges Clémenceau	29
Situation des copropriétaires	29
II.2. Objectifs de développement urbain du secteur	30
II.3. Contenu du programme.....	31
II.4. Phasage.....	34
II.5. Raisons pour lesquelles parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu.....	34
III.JUSTIFICATION DE L'UTILITE PUBLIQUE DE L'OPERATION.....	36
III.1. Intérêt général.....	36

III.2. Nécessité	37
III.3. Bilan avantages/inconvénients de l'opération	39
IV.MAITRISE FONCIERE ET ENQUETE PARCELLAIRE.....	42
IV.1. Maîtrise foncière	42
IV.2. Recours à l'organisation d'une enquête parcellaire	42
V.CONCLUSION	43

I. CONTEXTE DE L'OPERATION

I.1. Le cadre global : la Commune de Bry-sur-Marne

Histoire de la Commune de Bry-sur-Marne

Un village au milieu des champs

Le village primitif s'est formé au Moyen âge autour d'un port et d'un bac que les seigneurs de Bry exploitaient à l'emplacement du pont actuel. L'histoire de la commune est indissociablement liée à ce point de traversée de la Marne sans doute fréquenté dès l'Antiquité. Le village ne renfermait à cette époque que l'actuelle église, le château seigneurial (jadis situé dans le parc de la fondation Favier) et quelques demeures bourgeoises et masures paysannes installées le long de la Grande Rue, de la rue du Four et du bas de l'avenue du Général Leclerc.

Le reste du territoire était constitué de champs, de bois, de vignes et de prés détenus par les seigneurs de Bry, mais également par de riches familles parisiennes et des communautés religieuses. Pendant des siècles, la physionomie de la commune n'a guère évolué. Au début du XIX^e siècle, Bry n'était encore qu'un petit village rural qui vivait au rythme des travaux agricoles et dont la population s'élevait à peine à 300 habitants.

Le temps des lotissements

Le territoire communal a commencé à se transformer en 1859, dans un contexte de développement du réseau ferroviaire parisien et d'engouement pour les bords de Marne. Cette année-là, l'ancien domaine seigneurial de Bry, qui s'étendait alors sur les 2/3 de la commune, fut découpé en parcelles et mis en vente par les héritiers de la défunte châtelaine de Bry, Geneviève de Rigny.

Cette opération de lotissement, concomitante avec la mise en service du viaduc de Nogent (1856), ouvrit une nouvelle page de l'histoire communale. Elle favorisa l'implantation d'habitations sur des terres à vocation agricole et conféra à la commune une nouvelle fonction, une fonction résidentielle, qui ne cessa de gagner de l'importance au fil des années.

Dans les années qui suivirent, les opérations de lotissement se multiplièrent : lotissement de La Pépinière (1892), du parc du château (1896) de la Garenne (1899) ... Ces opérations ont concerné à la fois des terres agricoles jusque-là préservées, mais également de vastes parcelles issues d'anciens lotissements, qu'on a démembrées à nouveau. Une nouvelle population, principalement parisienne, s'installa à Bry pour y posséder une maison de campagne à peu de distance de Paris et pour y jouir des agréments offerts par les coteaux et les bords de Marne.

Entre 1856 et 1936, le nombre d'habitants passa de 411 à 5 182.

Le développement des infrastructures et des moyens de transports ont soutenu l'accroissement de la population : construction du premier et du deuxième pont de Bry (1831 et 1873), suppression du péage du pont (1884), mise en service du tramway (1888 et 1901). Les années 1920 et 1930 sont marquées par l'ouverture du pont de Bry actuel (1938), l'aménagement du boulevard Pasteur (1928) et la construction de la ligne de grande ceinture complémentaire (1928).

Du village à la ville

Le plateau fut progressivement ouvert à l'urbanisation, avec l'inauguration de l'hôpital Saint-Camille (1952), la mise en chantier de la Cité de la télévision (1972), l'aménagement des Maisons Rouges et la construction des résidences Site et Parc (1959), Beau Site (1965) et Bry Pasteur (1966).

À partir des années 1970, plusieurs opérations d'aménagement concerté ont largement contribué à transformer le paysage de la commune (ZAC des Fontaines Giroux, des Coudrais, du Colombier, des Armoiries et des Gravier).

La commune a toutefois réussi à se développer harmonieusement, sans perdre son âme. Logements collectifs et habitats pavillonnaires cohabitent au sein d'un cadre de vie agréable. Au fil du temps, la ville a su conserver son caractère de banlieue résidentielle à taille humaine où il fait bon vivre.

Localisation de la Ville de Bry-sur-Marne

Une ville dans les méandres de la Marne

Bry-sur-Marne est située à l'extrémité ouest du département, sur la rive gauche de la Marne et le coteau qui domine cette rivière. La Ville de Bry-sur-Marne fait partie du secteur 1 de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée et se trouve dans l'arrondissement de Nogent-sur-Marne. Elle est située dans le grand Bassin parisien, entre les villes du Perreux-sur-Marne à l'ouest, de Noisy-le-Grand au nord, de Villiers-sur-Marne à l'est et de Champigny-sur-Marne au sud.



Une ville à proximité de grands pôles d'activités

Avec une population de 16 624 habitants en 2017, la ville de Bry sur Marne est située à l'est de la région Ile de France, à 12 kilomètres de Paris, à 15 kilomètres de Disneyland

Paris, à 16 kilomètres d'Orly et à 20 kilomètres de Roissy, ce qui représente un temps de déplacement en voiture de 15 à 20 minutes lorsque que le trafic est fluide.

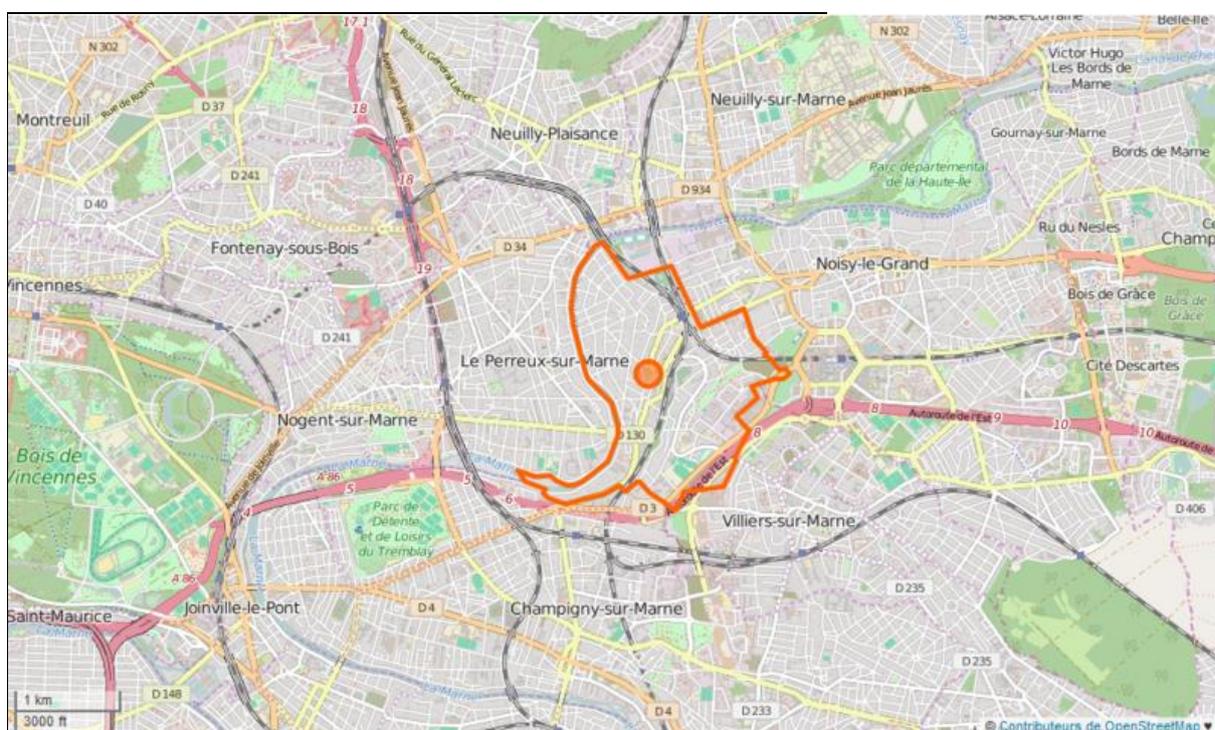
Localisation de Bry-sur-Marne dans le département du Val de Marne	Localisation de Bry-sur-Marne dans la région Ile de France
	

Une ville au carrefour de grands axes de transport

- Autoroute A4 vers Paris et Nancy
- Ligne RER A (à seulement trois stations de la capitale)
- Ligne de bus : 120, 210, 220, 520
- En venant de Paris : sortie Bry/Champigny.
- Autoroute A86, vers les deux aéroports d'Orly et Roissy et la Préfecture de Créteil.
- Routes Départementales 30, 30A, 33, 120 et 120E vers les communes limitrophes.

- Route Nationale 303 desservant les zones d'activités du plateau à partir de l'Autoroute A4.
- A l'horizon 2030, mise en service de la gare Bry Villiers Champigny et de la ligne 15 du métro du Grand Paris.

Chiffres clés et données sociologiques



Population en 2018	
Densité de la population (nombre d'habitants au km ²) en 2018	
Variation de la population : taux annuel moyen entre 201 et 2018	
Nombre de ménages en 2018	
Naissances domiciliées en 2019	
Décès domiciliés en 2019	
Logement	
Nombre total de logements en 2018	
Part des résidences principales en 2018 en %	
Part des résidences secondaires en 2018 en %	
Part des ménages propriétaires de leur résidence principale en 2018 en %	
Revenus	
Nombre de ménages fiscaux en 2018	
Part des ménages fiscaux imposés en 2018 en %	
Médiane du revenu disponible par unité de consommation en euros en 2018	
Taux de pauvreté en 2018 en %	
Emploi- Chômage au sens du recensement	

Nombre d'emplois dans la zone en 2018
Taux d'activité des 15-64 ans en 2018
Taux de chômage des 15-64 ans en 2018

Une tendance au vieillissement de la population, mais une part importante d'actifs

L'évolution de la population bryarde est marquée par une tendance au vieillissement. En effet, la part des 60 ans et plus n'a cessé d'augmenter depuis 1999, passant de 17% à 20,5% en 2011.

Bry-sur-Marne voit son indice de jeunesse diminuer entre 2006 et 2011, passant de 1,31 à 1,26. L'indice de jeunesse de la commune est inférieur à celui du Val-de-Marne, qui est de 1,4 en 2011. Cet indicateur correspond au rapport entre le nombre de jeunes de 0 à 19 ans et les personnes de 60 ans et plus.

Cette situation s'explique par l'augmentation plus rapide de la proportion des 60 ans et plus (19,4% à 20,5%) entre 2006 et 2011, que celle des 0-19 ans (25,4% à 25,9%).

Ce phénomène est tout de même à relativiser au regard de la présence d'établissements pour personnes âgées sur la commune, dans lesquels 92% des résidents proviennent d'autres communes du département.

Ce vieillissement de la population communale s'inscrit dans la tendance nationale.

Parallèlement, la part des moins de 30 ans a augmenté entre 2006 et 2011, passant de 37% à 39%. Ce constat est la conséquence directe du solde migratoire (installation de jeunes ménages) et du solde naturel (nombreuses naissances) positifs entre 2006 et 2011.

Malgré une baisse récente (-3%), la part des 30-59 ans reste importante et représente 41% de la population bryarde en 2011.

La population de Bry-sur-Marne compte ainsi une part importante d'actifs, ce qui constitue un atout pour le dynamisme de la commune.

Un desserrement des ménages

Entre 1968 et 2006, la taille des ménages n'a cessé de diminuer, passant de 3,1 à 2,4 personnes par ménage.

Cette tendance s'inscrit dans un contexte national de desserrement des ménages, lié au vieillissement de la population et aux évolutions de la structure familiale (hausse des séparations, familles monoparentales...). Parmi les ménages de la commune, 31% sont des personnes seules en 2011, contre 27% en 2006.

Cependant, sur la dernière période 2006-2011, une stabilisation de la taille moyenne des ménages est observée et s'explique en partie par l'arrivée de jeunes couples avec enfants ces dernières années. Bry-sur-Marne apparaît alors moins touché par la baisse de la taille des ménages que le Val-de-Marne (2,3) ou la France (2,3).

Une majorité de logements collectifs et de propriétaires occupants

En 2011, le parc de logements est composé en majorité de logements collectifs (à hauteur de 61%), malgré l'image très présente du tissu pavillonnaire sur la commune.

Les résidences principales sont en majorité occupées par des propriétaires occupants (70% en 2011). Ce taux se situe bien au-dessus des moyennes de Champigny (46%), du Val-de-Marne (46%) et de l'Île-de-France (48%).

Des logements de grande taille

Sur les 7 156 logements du parc communal, les logements de petite taille (T1-T2) représentent 21% du parc en 2011, contre 30% sur le département. Cette proportion a augmenté depuis 2006 où elle s'élevait à 18%.

Les logements intermédiaires (T3) représentent 28% du parc de logements.

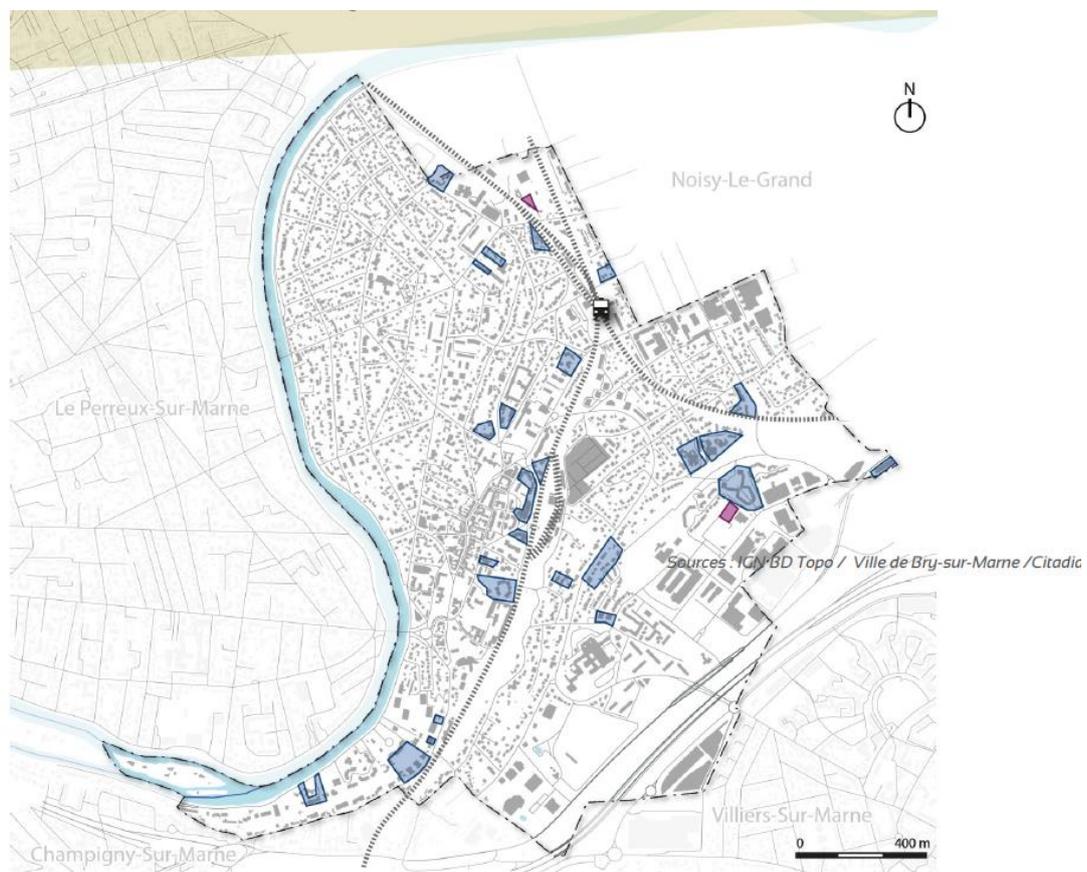
Les grands logements (T4 et plus) sont surreprésentés, avec un taux de 51% en 2011.

Un effort pour augmenter l'offre en logements sociaux depuis 2001

En 2002, le territoire comptait 11,30% de logements locatifs aidés au sein de son parc, en dessous de l'objectif de 20% imposés par l'Etat. Depuis, le seuil est passé à 25% pour les communes soumises à production de LLS, et dans c'est dans ce cadre que la commune a poursuivi les efforts de construction de logements sociaux, pour atteindre un taux SRU de 15,17% en 2015.

La ville disposait au 01 janvier 2019 de 1 251 logements sociaux sur son territoire, soit un taux SRU de 18,03 %. Malgré ces efforts, la commune présente toujours un déficit pour atteindre les 25% demandés et tente de la meilleure manière de combler ce manque.

La carte des logements sociaux figurant dans le plan local d'urbanisme est la suivante :



Position du projet

L'inventaire et la typologie des logements sociaux au 1^{er} janvier 2020 apparaît dans le tableau ci-après.

ADRESSE			Année	Nombre de LS	Typologie			
					PLAI	PLUS	PLS	Autres
181	BOULEVARD	PASTEUR		1	0	0	0	1
23A/23B/23C	AVENUE	GEORGES CLEMENCEAU	1985	31	0	31	0	0
3	RUE	HENRI CAHN	1994	19	0	0	19	0
67 ter	AVENUE	DE RIGNY	2018	42	14	14	14	0
3/5	RUE	DU 2 DÉCEMBRE 1870	2006	30	2	28	0	0
2	BOULEVARD	MELIES	2009	70	0	0	0	70
				60	0	0	60	0
4	PLACE	DE LA GARE	1988	8	0	8	0	0
10/12	RUE	HENRI CAHN		43	0	43	0	0
17	PASSAGE	PAILLOT		20	0	20	0	0
2 à 6 (pair)	RUE	CATHERINE SAUVAGE	2008	3	0	3	0	0
21 à 27 (impair)	RUE	CATHERINE SAUVAGE		4	0	4	0	0
8 à 19	RUE	CATHERINE SAUVAGE		12	2	10	0	0
13 à 26	RUE	JO PRIVAT		14	0	14	0	0
28/30/32	RUE	JO PRIVAT		3	0	3	0	0
5/7/9/11	RUE	JO PRIVAT		4	0	4	0	0
72 à 76 (pair)	AVENUE	DU GENERAL LECLERC	1996	44	0	44	0	0
72 à 78	AVENUE	DU GENERAL LECLERC		30	0	30	0	0
1 à 4/6 à 12 (pair)	PLACE	DE LA FONTAINE	1987	71	0	71	0	0
16	AVENUE	DES FRERES LUMIERE	2018	72	0	72	0	0
				125	61	64	0	0
				72	0	0	72	0
1/2	PLACE	DE LA GARE	1987	50	0	50	0	0
21/39/43/47	RUE	DES COTTAGES	1987	10	0	10	0	0
4	RUE	DES VIGNES		1	0	1	0	0
88	AVENUE	DE RIGNY	2001	10	3	7	0	0
80	AVENUE	DE RIGNY	2001	8	0	8	0	0
18	RUE	DES COUDRAIS	1981	21	0	21	0	0
26	RUE	DES TOURNANFIS		28	0	28	0	0
10	RUE	DU FOUR	1972	34	0	34	0	0
69	AVENUE	DU GENERAL LECLERC	2011	28	14	14	0	0
76 bis	AVENUE	DE RIGNY	2012	16	8	8	0	0
63-65	AVENUE	DU GENERAL LECLERC	2011	12	6	6	0	0
1/3	RUE	DU 26 AOÛT 1944	2010	2	0	2	0	0
20 à 36 (pair)	ALLÉE	HERVE BAZIN		9	3	6	0	0
61/69	QUAI	LOUIS FERBER	2001	32	32	0	0	0
16	RUE	DU COLOMBIER	1968	16	0	16	0	0
8	RUE	HENRI CAHN		10	0	10	0	0
34	RUE	DE LA CROIX AUX BICHES	1968	6	0	6	0	0
34	RUE	DE LA CROIX AUX BICHES		74	0	74	0	0
72/74	BOULEVARD	DU GENERAL GALLIENI	2014	20	7	13	0	0
				7	0	0	7	0
3	BOULEVARD	DU GENERAL GALLIENI	1964	19	0	19	0	0
6	RUE	DU MARECHAL FOCH		19	0	19	0	0
9	AVENUE	JULES FERRY	1960	30	0	30	0	0
3	RUE	HENRI CAHN		1	0	0	0	1
13	RUE	RUE FRANCHETTI	2009	10	0	10	0	0
5/7/9/11	PLACE	DE LA FONTAINE	1986	41	0	41	0	0
TOTAL AU 1er JANVIER 2020				1 292	152	896	172	72

L'inventaire des logements sociaux en cours de construction est le suivant :

ADRESSE	Année	Nombre	Typologie
---------	-------	--------	-----------

				de LS	PLAI	PLUS	PLS
	RUE	LEON MENU	2020	90	27	45	18
63	AVENUE	DE RIGNY	2021	10	3	3	4
230-232	BLD	PASTEUR	2021	52	26	10	16
TOTAL				152	56	58	38

Toutefois, la réalisation de ces logements et les projets entrepris par la commune ne suffiront pas à atteindre le seuil des 25% fixés par la loi SRU et l'objectifs des 242 logements à construire dans le cadre des objectifs triénaux.

I.2. Le secteur « 80 avenue Georges Clemenceau »

Situé au Nord du territoire communal, le secteur dit du 80 avenue Georges Clemenceau offre, de par sa proximité avec le RER A (5 minutes à pied de la station de RER) et sa proximité avec le centre-ville (900 mètres), un secteur stratégique de mutation urbaine. Le secteur bénéficie d'un accès direct à Paris ainsi qu'au parc à thèmes Disneyland Paris.

Le secteur se situe dans le quartier de la Garenne.

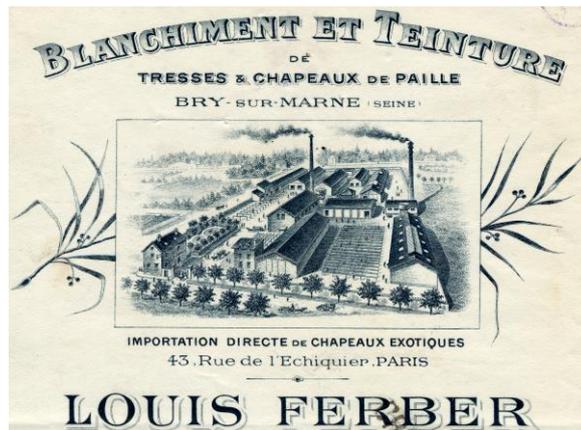


Histori

Source : Mairie de Bry-sur-Marne - 2016
Carte mise à jour par le service Système d'Information Géographique en février 2020 - SGI

0 100 m

Avant l'installation de la résidence actuelle, le site avait une vocation industrielle, plutôt liée à la chimie. La première activité industrielle est une fabrique d'encre destinée à l'imprimerie, qui s'installe en 1883. Autour de 1900, l'ancien maire de Bry Louis Ferber y développe ensuite une activité de blanchiment et de teinture de paille pour chapeaux (d'où le nom de la rue voisine : rue des chapeaux de paille).



Après la Première Guerre mondiale, l'activité se concentre sur la teinture et le blanchiment des tissus. Après la Seconde guerre mondiale, l'activité industrielle se poursuit. Dans les années 1970, le site était détenu par l'entreprise de chimie Procter et Gamble. L'activité s'est interrompue au début des années 2000.

Le site ne figure ni dans la base de données BASOL sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués, ni dans la base de données BASIAS des sites industriels et activités de service, en activité ou non, pouvant avoir occasionné une pollution des sols.

Edification de la résidence du 80 avenue Georges Clemenceau

Le 11 avril 2003, la commune délivre un permis de construire à la SNC Bry Développement pour l'édification d'une résidence de 134 logements située au 80 avenue Georges Clémenceau à Bry-sur-Marne. Elle comprend 4 bâtiments représentant un total de 134 logements et est commercialisée à des investisseurs pour en faire une résidence de tourisme. C'est depuis 2004 que la résidence est commercialisée et obtiendra ensuite le bénéfice du statut de résidence de tourisme défini par le décret n°2010-759 du 6 juillet 2010. Elle est ensuite gérée par un exploitant commercial engagé par les copropriétaires qui gère la résidence de tourisme.

Cette résidence jouit de sa proximité à la station de RER A de Bry-sur-Marne qui promet à ses touristes une accessibilité rapide à Paris et Disney expliquant son attractivité.

Cette résidence de tourisme se situe donc un environnement urbain principalement résidentiel, son édification au sein d'un quartier d'habitation est justifié par la proximité à la station de RER. Ce quartier a aujourd'hui gagné en habitants passant de 1 796 en 2006 à 2 681 en 2017.

Le quartier de la Garenne présente une mixité fonctionnelle, avec des activités principalement situées au nord et des habitations au sud. La zone d'activités accueille des activités diverses (artisanat, bâtiment, tertiaire...). L'offre commerciale est principalement située autour de la gare RER.

La résidence se situe dans un espace urbain qui n'est pas marqué par la présence de logements sociaux, on relèvera davantage l'absence de cette offre de logements au sein du quartier.

I.3. Le contexte institutionnel

Une politique d'urbanisation orientée vers le respect du cadre de vie

La Ville de Bry-sur-Marne porte une politique d'urbanisation résolument orientée vers le respect du cadre de vie des Bryards et soucieuse de répondre aux besoins des administrés et d'accompagner les Bryards dans leur parcours résidentiel. La commune a une volonté affirmée de conduire une politique sociale de qualité.

Soucieuse de cet engagement, de nombreuses structures sociales y ont été implantées au fil des ans :

- › La Fondation Favier
- › Le Foyer des Pères Blancs
- › L'Établissement et Service d'Aide par le Travail (ESAT) Léopold Bellan
- › Un Foyer Post Cure Intersectoriel
- › La Maison de l'Enfance Léopold Bellan
- › Le Foyer départemental Le Relais

La Ville a ainsi mené depuis les années 1990, plusieurs opérations qualitatives prenant en compte le cadre de vie et ce dans un constant souci de qualité architecturale et d'intégration des logements sociaux dans le tissu urbain.

Toutefois, ces constructions laissent toujours apparaître un fort déficit de logements sociaux au sein de la commune qu'elle tente de juguler malgré l'absence de foncier disponible.

Le conventionnement avec l'EPFIF

C'est alors que dans le cadre de cette orientation politique, le Territoire ParisEstMarne & Bois, compétent en matière de plan local d'urbanisme, de droit de préemption urbain et d'aménagement, la Commune et l'Établissement Public foncier d'Ile de France ont conclu une convention d'intervention foncière suite à délibération n°20-155 du Conseil de Territoire du 8 décembre 2020 et du Conseil Municipal 2020DELIB0151 du 17 décembre 2020.

Cette convention a pour objectif de conduire une politique foncière sur le moyen terme sur :

- Le secteur de maîtrise 80 avenue Georges Clemenceau pour permettre la réalisation de logements sociaux en réhabilitation de l'existant et de ce fait la reconversion de la résidence ;
- L'ensemble du territoire communal pour permettre à la commune de se saisir de toute opportunité qui se présenterait et avoir la possibilité d'une maîtrise de son aménagement du territoire, notamment pour se donner les moyens d'élaborer une stratégie de construction de logements sociaux au sein de la ville pour répondre aux objectifs de la loi SRU.

Dans cet objectif de requalification du secteur 80 avenue Georges Clemenceau, le Territoire ParisEstMarne&Bois a, par délibération 20-156 du 8 décembre 2020 instauré le droit de préemption urbain renforcé et en a délégué l'exercice à l'EPFIF, afin de permettre la maîtrise de toutes les opérations foncières.

En outre, a été institué par délibération 20-190 du Conseil de Territoire du 8 décembre 2020 un périmètre d'études sur ledit secteur, permettant ainsi de surseoir à statuer aux demandes d'autorisations concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux l'exécution du projet d'aménagement.

Ce projet, qui ne constitue pas une opération d'aménagement, mais porte essentiellement sur des travaux intérieurs, relève de la compétence de la commune et non d'un établissement public territorial. L'Etablissement public foncier d'Ile-de-France (ci-après EPFIF) aura la qualité de bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique.

[I.4. Le contexte règlementaire](#)

Le Plan local d'Urbanisme de la Ville a été révisé le 21 mars 2017 selon la procédure de révision menée par l'Etablissement Public Territorial ParisEstMarne&Bois, compétent en la matière depuis le 1^{er} janvier 2016.

L'axe 3 du plan d'aménagement et de développement durable réaffirme les volontés de :

- › [Produire une offre de logements diversifiée](#) pour assurer le parcours résidentiel des Bryards et notamment développer une offre de logements pour les étudiants et les jeunes actifs (possibilité de construire des résidences pour étudiants comptabilisés en PLS dans tous secteurs de la ville sauf zone UF)
- › [Développer une offre de logements](#) (locative ou en accession) pour les seniors dépendants et non-dépendants ;
- › [Développer la mixité sociale et fonctionnelle](#) et notamment faciliter des projets de logements locatifs aidés pour atteindre le taux de 25 % dans le parc résidentiel à l'horizon 2025

A cet effet, le PLU a mis en place des outils permettant la diversification de l'offre de logements avec l'instauration de secteurs de mixité sociale prescrivant un pourcentage de logements locatifs aidés dans les nouvelles opérations.

Au PLU en vigueur de la commune, la parcelle AD 384 est en zone UB qui est un secteur mixte de par ses fonctions que par ses caractéristiques urbaines et architecturales. Cette zone comprend à la fois de l'habitat collectif et de l'habitat individuel.

Ce classement a été effectué lors de la révision du Plan Local d'Urbanisme en mars 2017.

Il s'agit d'une zone urbanisée classée en périmètre de droit de préemption urbain renforcé par délibération 20-156 du Conseil de Territoire ParisEstMarne&Bois du 8 décembre 2020. La parcelle est aussi incluse dans un périmètre d'étude instauré par délibération 20-190 du Conseil de Territoire ParisEstMarne&Bois du 8 décembre 2020.

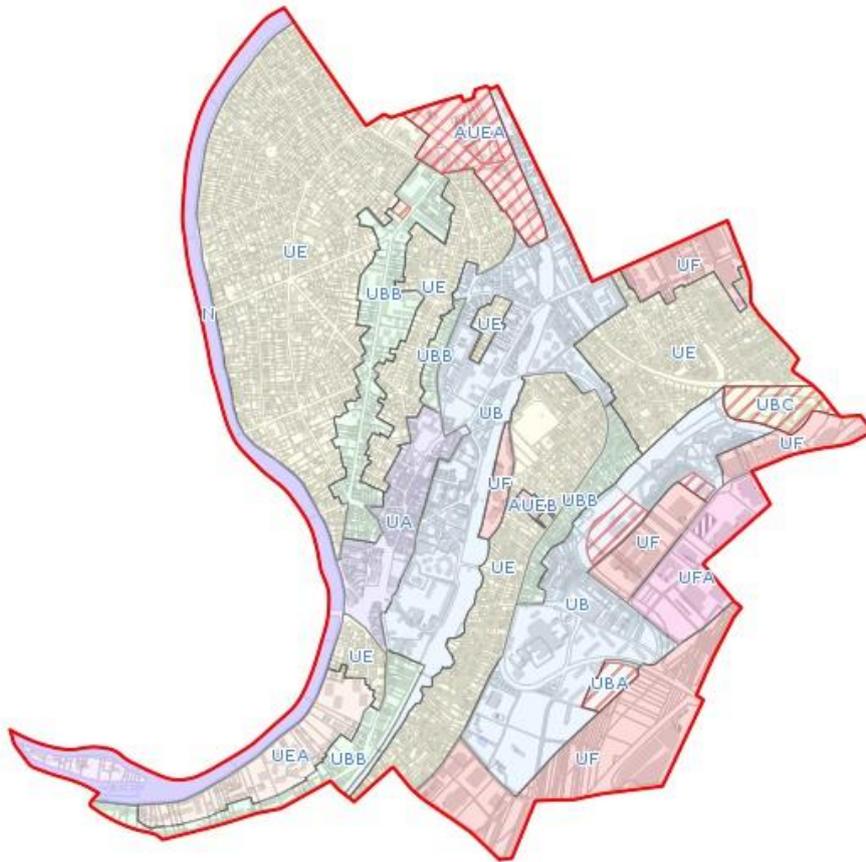
Les caractéristiques du projet, qui comporte principalement des travaux et aménagement intérieurs n'affectent aucune disposition du PLU, puisque les travaux consistent principalement en des aménagements intérieurs et qu'aucune disposition du PLU ne s'oppose à la constitution de terrasses végétalisées.

Comme indiqué *supra*, l'axe 3 du plan d'aménagement et de développement durable réaffirme les volontés de :

- › Produire une offre de logements diversifiée pour assurer le parcours résidentiel des Bryards et notamment développer une offre de logements pour les étudiants et les jeunes actifs (possibilité de construire des résidences pour étudiants comptabilisés en PLS dans tous secteurs de la ville sauf zone UF) ;
- › Développer une offre de logements (locative ou en accession) pour les seniors dépendants et non-dépendants ;

Développer la mixité sociale et fonctionnelle.

La détermination des secteurs et des pourcentages a été définie au regard des projets de logements à l'étude ou en cours à la date d'approbation du PLU.



Pour autant, malgré cela, les efforts consentis sont insuffisants pour rattraper le retard et créer une offre de logements locatifs aidés suffisante pour atteindre l'objectif de 25 % de logements locatifs aidés. Le projet s'inscrit dans le volonté des auteurs du PLU d'augmenter la proportion de logements sociaux.

En ce qui concerne le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France il sera observé que celui-ci prévoit, au sein de ses orientations réglementaires une densification à proximité des gares et une augmentation du pourcentage de logements sociaux.

Le projet examiné ici s'inscrit donc pleinement dans les orientations du SDRIF.

[I.5. Procédure et composition du dossier](#)

Le présent dossier est le support de l'enquête publique ayant pour objet de déclarer d'utilité publique le projet de requalification urbaine de la résidence du 80 avenue Georges Clemenceau.

Cette enquête est prévue par les articles L.110-1 à L.122-5 et R.111-1 à R.112-23 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Conformément à l'article R. 112-5 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le dossier soumis à l'enquête publique est un dossier dit « allégé », dans la mesure où :

- l'objet principal du projet porte sur l'acquisition de bâtiments et non pas d'une assiette foncière nécessaire à la réalisation de nouvelles constructions ou d'ouvrages,
- les travaux vont comporter principalement des travaux et aménagements intérieurs. Les travaux d'aménagement extérieurs ne sont qu'accessoires.

Le dossier soumis à l'enquête publique en vue de la DUP comprend :

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

Le projet, qui consiste principalement en des aménagements intérieurs n'est pas incompatible ni avec le PLU ni avec le SDRIF, si bien que le DUP projetée n' emporte pas mise en compatibilité d'un document d'urbanisme.

Le projet, qui ne crée pas d'emprise au sol et ne constitue pas une opération d'aménagement puisque les travaux sont principalement réalisés à l'intérieurs des bâtiments existant ne remplit pas les critères fixés à l'article R. 122-2 du Code de l'environnement et son annexe, si bien qu'il n'est pas soumis à une étude d'impact environnemental.

Conformément à l'article R.131-14 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, l'enquête publique est menée conjointement à l'enquête parcellaire.

La DUP est prise par arrêté préfectoral.

L'EPFIF sera bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique.

<p>Conformément à l'article R.112-6 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, 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.</p>
--

II. PRESENTATION DE L'OPERATION

II.1. Description de l'état du site et de son environnement

Situation cadastrale

La résidence du 80 avenue Georges Clemenceau est située sur la parcelle cadastrée AD 384, d'une contenance de 7 083 m². Elle est la propriété des « COPROPRIETAIRES DU 80 AV. GEORGES CLEMENCEAU », personnes morales et SCI.

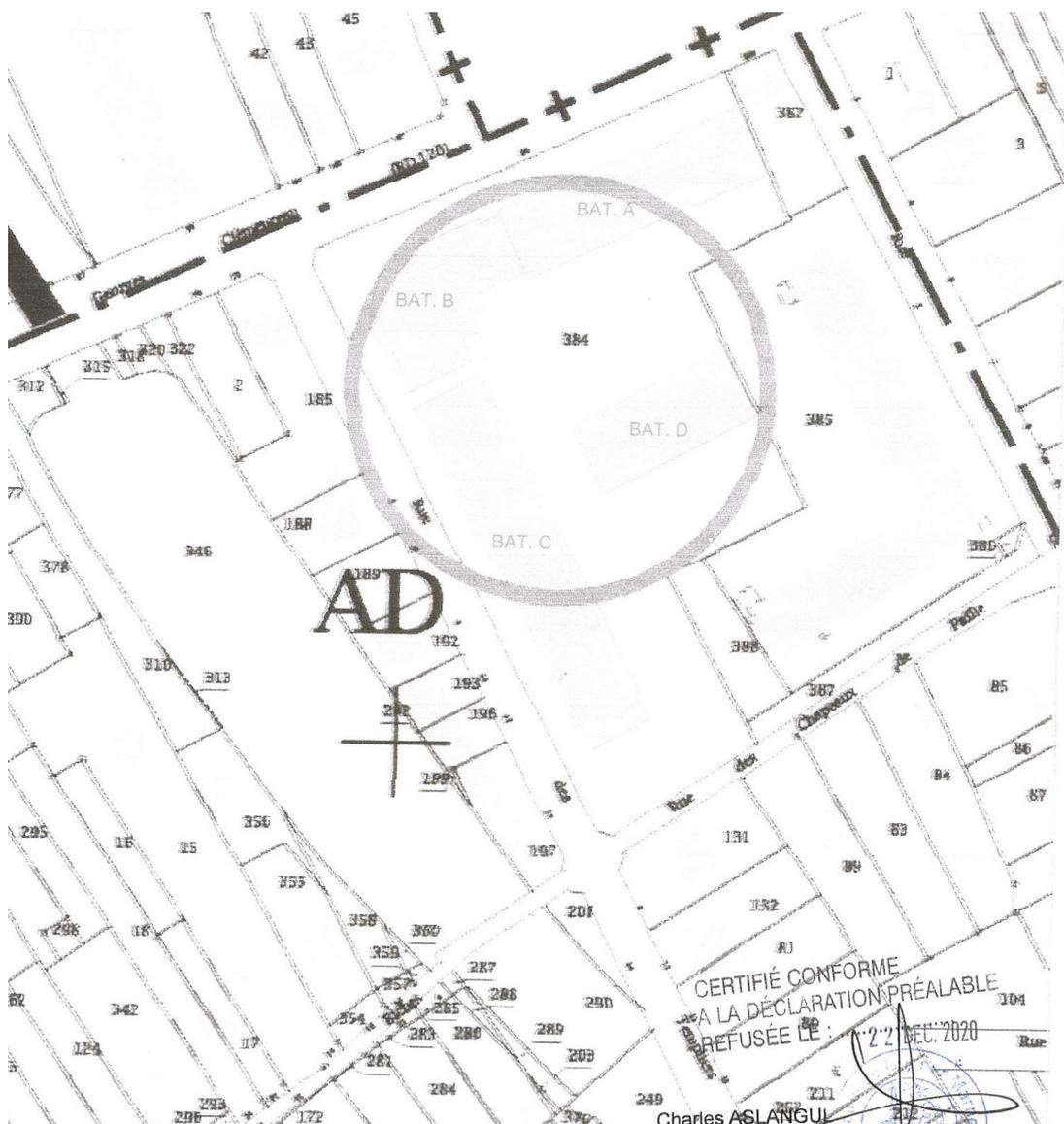


Présentation de la résidence

Le bien 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 134 places.

Les bâtiments A, B et C sont des bâtiments contigus, mais isolés entre eux.

Le bâtiment D est situé à plus de 8 mètres des autres bâtiments.



La répartition des 134 logements est la 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.

Bâtiment	A	B	C	D	Totaux
T1	-	43	-	-	43

T2	6	13	10	4	33
T3	6	4	8	4	22
T4	12	-	16	8	36
Nb de logements	24	60	34	16	134
Surface de plancher	2 964 m ²	1 608 m ²	2 236 m ²	1 168 m ²	7 776 m ²

Photos réalisées lors de visites de lots dont les propriétaires ont exprimés leur volonté de vendre :

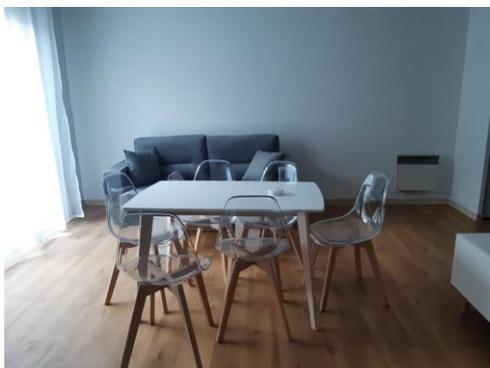
- Les espaces extérieurs



- Parties privées à usage commun :



- Exemple de lot :



[Le changement de statut juridique de la résidence](#)

La résidence du 80 avenue Georges Clemenceau a vu le jour suite à la délivrance le 11

avril 2003 par la Commune de Bry-sur-Marne à la SNC Bry Développement d'un permis de construire portant sur la réalisation d'une résidence de tourisme, comprenant 4 bâtiments.

Ce permis de construire a été transféré à la Société BOUYGUES IMMOBILIER, puis à la SNC La Garenne.

Le statut de la résidence de tourisme a été défini dans le décret du 6 juillet 2010. La résidence de tourisme est un établissement commercial d'hébergement classé, faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Elle est constituée d'un ou plusieurs bâtiments d'habitation individuels ou collectifs regroupant en un ensemble homogène des locaux d'habitation meublés et des locaux à usage collectif. Les locaux d'habitation meublés sont proposés à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile, pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois. Elle est dotée d'un minimum d'équipements et de services communs.

Un arrêté du 10 avril 2019 précise les normes dont le respect permet le classement en 1, 2, 3, 4 ou 5 étoiles.

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.

Lors de l'acquisition des appartements en 2003, les investisseurs avaient le statut de loueurs meublés professionnels et bénéficiaient ainsi d'avantages fiscaux et d'un abattement de TVA à l'achat à conditions que leur lot soit exploité en loué touristique pour une durée de 20 ans.

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

Dès 2010, les copropriétaires ont 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, ont souhaité changer la destination de la résidence (passage d'une résidence de tourisme à une résidence d'habitation classique).

Le changement de destination des 134 appartements de la résidence de tourisme aurait pour conséquence de générer un besoin supplémentaire de 34 logements locatifs aidés sur la ville, creusant encore davantage le déficit existant.

C'est dans ce contexte que le Territoire ParisEstMarne&Bois, compétent de plein droit en matière de droit de préemption urbain et la Commune ont décidé de s'associer avec l'EPFIF pour conduire une politique foncière sur le moyen terme, afin de maîtriser notamment ce bien en vue de sa transformation en logements sociaux au sein de ce secteur marqué par l'absence de cette catégorie de logements.

Cette action de l'EPFIF a par ailleurs été amplifiée par l'institution du droit de préemption urbain renforcé par le Territoire ParisEstMarne&Bois, par délibération n° du 8 décembre 2020 sur le secteur « 80 avenue Georges Clemenceau » et la délégation de ce droit à

l'EPFIF.

L'EPFIF a engagé des discussions amiables avec les propriétaires actuels mais l'acquisition de l'ensemble de la résidence à l'amiable dans un délai contrôlé n'est pas possible au vu du nombre de logements (134) des obstacles rencontrés pour acquérir à l'amiable.

Des discussions ont lieu sur la valeur des biens et leur qualification. Deux lots seulement ont été acquis par l'EPFIF. L'acquisition amiable se révèle donc complexe et difficilement concluante. Le recours à l'expropriation est la seule manière efficace d'acquérir les biens.

Cette procédure semble être le seul biais envisageable pour mener à bien ce projet de réhabilitation et requalification, notamment au vu des désaccords notoires sur les prix de vente des appartements. La différence entre le prix attendu par les propriétaires et la charge foncière admissible pour envisager la réhabilitation de la résidence a mené la commune à choisir la procédure d'expropriation.

Le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique sera l'Etablissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF).

Etat d'occupation de la résidence 80 avenue Georges Clémenceau

La résidence est une résidence de tourisme ayant vocation à accueillir des personnes de manière ponctuelles, et pour une durée limitée. En 2021, certains propriétaires de la résidence ont souhaité modifier la destination de leur bien pour l'affecter à de l'habitation.

[Situation des copropriétaires](#)

Les copropriétaires sont pour la plupart des Sociétés civiles immobilières ayant investi dans la résidence pour des avantages fiscaux.

En annexe 1, figure l'état hypothécaire remis par la Direction Générale des Finances Publiques à partir du 1^{er} janvier 1956 au 08 janvier 2021.

II.2. Objectifs de développement urbain du secteur

Lors de la révision du Plan Local d'Urbanisme en mars 2017, le Territoire ParisEstMarne&Bois, compétent de plein droit pour l'élaboration des plans locaux d'urbanisme, a procédé à une modification de zonage du PLU sur le secteur considéré.

La parcelle cadastrée AD 384 a alors été classée dans la zone UB qui correspond à un secteur mixte tant par ses fonctions que par ses caractéristiques urbaines et architecturales, comprenant à la fois de l'habitat collectif mais aussi de l'habitat individuel.

Le classement de la résidence 80 avenue Georges Clemenceau en zone UB permet donc de pouvoir envisager une opération de logement et ne demande donc pas de modifier le PLU.

Sous la mandature 2014-2020, l'ancienne équipe municipale a, par délibération n° 2020DELIB00040 du 19 mai 2020, émis un avis favorable à 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.

La commune souhaite en effet de répondre au besoin de création de logements sociaux dans un secteur favorable et qui en manque.

Or, à la suite de la procédure de carence engagée par l'Etat et dont la Commune a été tenue informée le 3 juillet 2020, la transformation et réhabilitation en logements locatifs aidés d'un seul des quatre bâtiments s'avère insuffisante pour atteindre l'objectif de rattrapage du taux de logements sociaux imposés par la loi.

Il est donc apparu plus cohérent d'envisager une expropriation plus vaste afin non seulement de satisfaire la demande de logements sociaux mais également d'éviter le creusement mécanique du déficit résultant du changement de destination des logements.

La nouvelle majorité municipale, par délibération 2020DELIB0152 du 17 décembre 2020, propose d'engager une **procédure d'expropriation sur tous les bâtiments de la résidence du 80 avenue Clémenceau, soit quatre bâtiments représentant un total de 134 logements.**

Il s'agit ainsi, sans densifier et sans artificialisation de sols, de mener une politique de transformation et réhabilitation d'une résidence en résidence de logements locatifs aidés.

Le projet vise à favoriser l'installation de populations nécessiteuses de logements sociaux au sein du territoire de Bry sur Marne, en regroupant des profils variés composés de familles, jeunes actifs, à travers un projet qui permettrait de développer des relations et échanges intergénérationnels, notamment en affectant une partie des logements aux personnes âgées.

La Ville réitère ainsi son souhait de renforcer l'offre de logement social et démontrer qu'il est possible de progresser en mobilisant tous les outils disponibles dans le respect des équilibres urbains définis localement.

Dans le cadre de la convention tripartite liant l’Etablissement Public Territorial ParisEstMarne&Bois, l’EPFIF et la Ville de Bry-sur-Marne, l’EPFIF procède par tous moyens à l’acquisition des lots de la copropriété considérée.

II.3. Contenu du programme

L’opération vise à transformer une résidence de tourisme en logements sociaux afin notamment de promouvoir une mixité sociale et le développement du quartier par une arrivée durable de population et dans le même temps de renforcer les objectifs issus de la loi SRU.

La répartition exacte par bâtiment et par étage est la suivante :

Bâtiment	A	B	C	D	Totaux
T1	-	43	-	-	43
T2	6	13	8	6	33
T3	6	4	10	4	24
T4	12	-	16	6	34
Nb de logements	24	60	34	16	134

Le projet va conduire à transformer 134 appartements actuellement destinés à la location touristique en des logements d’habitation durable.

Les travaux sur les bâtiments consistent principalement en des travaux et aménagements intérieurs (parties communes et logements eux-mêmes) et à titre accessoire, sur le clos couvert.

Les travaux sur les parties communes des quatre bâtiments peuvent être décrits de la manière suivante :

- Réfection peinture bâtiments
- Révision des éclairages avec remplacement luminaire basse consommation
- Traitements muraux (et sol uniquement pour le bâtiment B)
- Ajout de faux plafonds acoustique pour améliorer le confort acoustique de l’ensemble des paliers.

Les travaux dans l’ensemble des logements de la résidence sont les suivants :

- Remplacement des moteurs de ventilation mécaniques, mise en place d'un système de ventilation hygroréglable B.
- Remplacements des entrées d'air et bouches d'extraction dans les logements.
- Réfections ponctuelles des faïences de salle de bain et de cuisines, suivant la nécessité, apport de complément de faïences par exemple.
- Remplacement des robinetterie, remplacement des meubles éviers et meuble vasque de salle de bain suivant la vétusté.
- Remplacement intégral des ballon ECS, et installation sur le réseau d'eau froide collectif d'un adoucisseur.
- Remplacement des radiateurs existants, par des radiateurs électriques à inertie.

Travaux spécifiques dans les logements seniors en complément des travaux ci-dessus :

- Suivant les possibilités techniques mise en place de bac à douche extra plat proximité de la gaine technique, présence de chape...),
- Pose de barre de maintien dans les sanitaires et salle d'eau
- Installation de Volets roulants motorisés
- Installation d'interrupteurs avec témoins lumineux et chemin lumineux

Travaux spécifiques dans les Logements jeunes actifs en complément des travaux ci-dessus :

- Installation de kitchenette avec évier, plaque de cuisson et placard
- Installation de frigo

La répartition des financements sera la suivante :

PLAI	PLUS	PLS
40 %	30%	30 %
54 logements	40 logements	40 logements

Cette répartition est à comparer à la composition actuelle du parc de logements sociaux concernant ces trois catégories principales :

PLAI : 14, 4 %

PLUS : 66, 06 %

PLS : 14, 54 %.

En comparaison de l'offre actuelle de logements sociaux déjà présente, cette répartition se caractérise par l'importance donnée aux logements très sociaux (PLAI) et dans une moindre mesure, aux logements PLS visant un public dont les moyens sont plus importants que pour les deux autres catégories.

Cela permet d'opérer une diversification des catégories de logements sociaux. Il ne s'agit nullement d'un projet qui viendrait profiter qu'à des promoteurs privés.

Le projet vise aussi à affecter 45 logements aux séniors répartis dans l'ensemble des bâtiments afin de renforcer le lien intergénérationnel avec une part majoritaire dans le bâtiment B compte tenu de la présence d'un ascenseur au sein de ce bâtiment.

Ainsi les 45 logements séniors seraient répartis comme suit :

Typologie logement	Bâtiment A	Bâtiment B	Bâtiment C	Bâtiment D
T1	-	15	-	-
T2	-	7	5	4
T3	6	-	5	3

Sur les 45 logements séniors, il y a aura 20 % de PLAI, 40 % de PLUS et 40 % de PLS, avec des prix de loyers plafonnés comme suit :

Loyer logement senior HC/mois	T1	T2	T3
PLAI (20,5 m ² SU moyen)	134 € HC	327 € HC	386 € HC
PLUS (49,9 m ² SU moyen)	141 € HC	345 € HC	407 € HC
PLS (58,9 m ² SU moyen)	295 € HC	719 € HC	845 € HC
Ajouter environ 1,2 €/m ² SU pour les charges			

Le projet sera l'occasion d'améliorer les performances environnementales de l'ensemble immobilier exproprié, qui a été édifié au début des années 2000. Il s'agit notamment des travaux suivants :

- Isolation des toiture et remplacement de l'étanchéité
- Travaux d'amélioration et de rénovation du système de renouvellement de l'air (remplacement du moteur de VMC et des bouches d'extraction),
- changement de l'ensemble des radiateurs électriques nouvelle génération (inertie sèche).

Il est également prévu de procéder à la végétalisation des terrasses inaccessibles. Les entrées d'eau pluviale seront modifiées afin de permettre la rétention d'eau en toiture et limiter la surcharge du réseau de la commune.

De plus, le projet comprend la création d'un nouvel espace vert en cœur d'îlot transformé en parcours de santé, jardin partagé potager, aménagement de quelques jeux enfants, créant un environnement transgénérationnel.

De plus, le projet comprend la création d'un nouvel espace vert en cœur d'îlot transformé en parcours de santé, jardin partagé potager, aménagement de quelques jeux enfants, créant un environnement transgénérationnel.

Le programme comprend notamment à ce titre :

- La mise en place d'équipements d'éveil musculaire et sportif orientés pour un public séniors.
- L'installation de bacs de culture sur dalle et délimitation de parcelles exploitables en potager afin de créer un parcours pédagogique autour de l'alimentation avec par exemple des ateliers jardinages et des ateliers de cuisines dans la salle commune, nous pouvons aussi imaginer des partenariats avec des maraichers de la région
- La mise en place de bancs pour permettre de multiples points de repos
- Aménagement de massifs végétaux au cœur du parcours de santé et ces alentours pour offrir en cœur d'Ilot un point de rencontre.

Le coût de l'opération est évalué à 22 440 000 € selon l'avis de la DNID du 1^{er} juin 2021. ce coût est surtout constitué des acquisitions foncières.

La maîtrise d'ouvrage des travaux sera mise en œuvre par le bailleur social en charge de la gestion de l'ensemble immobilier.

II.4. Phasage

Le phasage prévisionnel de l'opération est le suivant :

Phase 1	Acquisition par l'EPFIF	2021 - 2022
Phase 2	Cession EPFIF/Opérateurs	2022-2023
Phase 3	Travaux et commercialisation	2023-2024

II.5. Raisons pour lesquelles parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu

Aucun autre emplacement présentant les mêmes caractéristiques, le choix d'acquérir l'ensemble immobilier visé n'a pas fait l'objet d'une comparaison avec d'autres partis. Le choix d'acquérir cet ensemble immobilier répond parfaitement aux enjeux d'insertion dans l'environnement, puisque les travaux sont pour l'essentiel des travaux intérieurs.

La décision d'acquérir non pas seulement un bâtiment, mais les quatre bâtiments, s'explique pas le besoin de satisfaire aux objectifs de la commune en matière de logements sociaux. Ces objectifs en pouvaient être atteints par l'acquisition d'un seu bâtiment.

Dans ce cadre, le programme de travaux décrit ici a été défini par un bailleur social qui en assurera la maîtrise d'ouvrage.

Ce programme a été sélectionné après une comparaison entre les programmes proposés par 5 bailleurs sociaux. Brièvement résumées, les caractéristiques de ces projets sont les suivantes :

- *Projets non retenus*

Projet 1 : le projet proposé se caractérisait pas la présence de séniors au sein d'un même bâtiment et ne comportait pas la création d'un espace vert en cœur d'îlot.

Projet 2 : le projet proposé se caractérisait pas la démolition de l'un des bâtiments et par voie de conséquence, une diminution du nombre de logements. Il ne comportait pas la création d'un espace vert en cœur d'îlot.

Projet 3 : le projet se caractérise pas la présence d'une maison de maison de santé. La résidence sénior est répartie sur deux bâtiments. Le projet ne comportait pas la création d'un espace vert en cœur d'îlot.

Projet 4 : le projet se caractérise le projet proposé se caractérisait pas la présence de séniors au sein d'un même bâtiment et ne comportait pas la création d'un espace vert en cœur d'îlot. Un pourcentage des logements relevait de la catégorie PLI pour lesquels les plafonds de ressources sont plus élevés que pour les autres catégories de logements sociaux. Il ne comportait pas la création d'un espace vert en cœur d'îlot.

➤ *Projet retenu*

Le projet retenu vise des publics correspondant bien aux objectifs et besoins de la commune avec une répartition équilibrée entre familles, jeunes actifs et séniors (1/3 de chaque catégorie), des logements sociaux sans PLI, la répartition des séniors dans les 4 bâtiments, un vaste espace commun et la présence d'un nouvel espacevert en cœur d'îlot.

Ce projet répond mieux aux objectifs d'échanges intergénérationnels et aux besoins de la commune eu égard à la composition de sa population, à la création de logements sociaux adaptées aux revenus les plus modestes. De plus, il répond mieux aux enjeux environnementaux en raison de la présence d'un espacevert en cœur d'îlot.

JUSTIFICATION DE L'UTILITE PUBLIQUE DE L'OPERATION

III.1. Intérêt général

La Commune entend, par ce projet, réaffirmer son soutien à la création de logements sociaux et porte une attention particulière envers la production de logements à destination des publics les plus modestes.

Depuis 2006, la population connaît une croissance modérée, mais continue. En dernier lieu, les données fournies par l'INSEE font état d'un taux de variation annuel moyen de 0,6 entre 2013 et 2018, pour atteindre un total de 16 919 habitants en 2018.

La commune souhaite que soit mise en place une offre diversifiée de logements permettant de répondre à cette augmentation, tout en participant à l'objectif légal de mixité sociale par la création de logements sociaux. Les catégories de logements sociaux retenues complètent celles déjà présentes sur le territoire et satisfont notamment les besoins de personnes dont le revenu est très faible.

Parallèlement, l'opération permettra d'éviter que le changement de destination des logements souhaité par les copropriétaires ne vienne creuser le déficit en logements sociaux au regard des dispositions du Code de la construction et de l'habitation.

Le projet vise aussi à répondre aux besoins qui ressortent de la composition de la population de Bry-sur-Marne, puisqu'elle se caractérise par une tendance au vieillissement, malgré la présence notable de jeunes actifs et de familles, en raison du solde migratoire et du solde naturel positifs.

Le projet apporte ainsi une réponse aux enjeux sociétaux, en repensant l'adaptation des logements de la résidence, pour préparer dès aujourd'hui, les conditions de vie de demain :

- Préserver l'autonomie et la vie sociale des séniors qui souhaitent pour la plupart vieillir chez eux
- Faciliter l'accès au logement des familles et jeunes actifs
- Favoriser les réseaux d'entraide et de solidarité entre les résidents.

Cette résidence sera l'occasion de continuer à mettre en place des actions sociales afin de faire vivre la nouvelle résidence de la façon la plus optimale qui soit.

L'un des objectifs de ce projet est d'anticiper la prévention sur la santé pour permettre un vieillissement entouré et en sécurité afin de répondre aux deux problématiques :

- La lutte contre l'isolement social : recherche d'interactions sociales, aide à domicile, partage d'activités, accès facilité aux équipements publics et commerces

- Des logements adaptés pour accompagner le vieillissement : équipements spécifiques.

Ce faisant, le projet permet de favoriser le développement des relations et échanges intergénérationnels.

Le projet permet aussi de participer au rééquilibrage de la typologie des logements, puisque plus de la moitié des logements sociaux proposés sont de type T1 et T2, alors que la commune se caractérise par une surreprésentation des logements de type T4.

Il contribue à la création de locaux d'habitation durable, ce qui permet de mieux satisfaire les besoins des familles pour se loger dignement à un coût acceptable, alors qu'une résidence de tourisme ne le permet pas.

Le projet présente aussi un intérêt au regard des enjeux environnementaux puisqu'il s'accompagne d'une amélioration des performances sans énergétiques et ne comporte aucune artificialisation des sols.

L'impact sur l'économie sera positif, puisque 134 logements seront affectés de manière pérenne à des familles qui feront leurs achats dans le quartier, ce qui profitera à de nombreux secteurs d'activité et cela dans un secteur en fort développement ;

Eu égard à la nature de résidence de tourisme de l'existant, les besoins de relogement devraient être peu importants ;

Le projet se déploie en dehors de zones contraintes par les plans de prévention des risques d'inondation (PPRI) et de mouvement de terrain (PPRMT).

III.2. Nécessité

La commune ne dispose pas déjà dans son patrimoine d'autres terrains permettant de réaliser l'opération prévue dans des conditions équivalentes. Il n'existe pas non-plus de foncier disponible à la vente permettant de réaliser une opération équivalente.

Il doit tout d'abord être noté que le site retenu présente des conditions favorables au développement de logements sociaux, en raison de sa proximité de la gare RER et du centre-ville.

Ensuite, le marché immobilier est très tendu, en raison de la faible importance des parcelles souvent trop petites ou trop chères, qui n'intéressent pas économiquement les bailleurs sociaux.

Afin qu'une opération soit rentable pour un bailleur social, il faut à minima que le terrain ait une superficie supérieure à 800 m². En dessous de 800 m², les bailleurs éprouvent en effet d'importantes difficultés à concevoir un projet de logements suffisamment important pour supporter les frais de gestion.

Or, suite à de nombreux redécoupages (divisions en lots), les parcelles sont de plus en plus petites et par conséquent, peu sont celles qui intéressent les bailleurs sociaux ou les promoteurs immobiliers.

Il en est de même pour les appartements. Le prix du foncier sur Bry-sur-Marne est cher et la cherté des logements constitue un frein à l'acquisition ponctuelle ou progressive de ceux-ci en vue de réaliser des logements locatifs aidés.

Par ailleurs, la transformation et réhabilitation en logements locatifs aidés d'un seul des 4 bâtiments serait insuffisante pour atteindre l'objectif de rattrapage du taux de logements sociaux imposés par la loi.

Il faut ajouter à cela, que certaines parties du territoire présentent des risques faisant obstacle au développement de programmes de logements sociaux.

Le territoire de Bry-sur-Marne est couvert dans sa partie ouest, du sud jusqu'au nord par le [plan de prévention du risque inondation \(PPRI\)](#) approuvé par arrêté préfectoral le 28 juillet 2000, révisé le 12 novembre 2007. Le PPRI couvre ainsi 30 % du territoire communal et sur cette portion du territoire située en zone PPRI, la zone orangée foncé représente 59%.

Les règles édictées en zone PPRI constituent des freins à la création de logements sur le territoire communal pour notamment les motifs suivants :

- › Les règles d'emprise au sol des constructions sont limitées à 30 % en zone orange
- › Les grandes opérations, c'est-à-dire les opérations qui prévoient sur une même unité foncière l'édification d'une ou plusieurs constructions nouvelles comprenant au total plus de 5 logements ou représentant un total de plus de 500 m² de Surface de plancher, sont interdites en zone orange concernant les constructions à usage d'habitation, d'activité ou de service.

Le site du 80 avenue Georges Clemenceau est situé hors PPRI et offre ainsi l'avantage de permettre une telle opération en contournant la contrainte développée ci-avant.

- › [Le plan de prévention des risques de mouvements de terrain \(PPRMT\)](#)

Le territoire communal étant également touché par le plan de prévention des risques de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols du 21 novembre 2018 apparaît comme un obstacle supplémentaire à la création de logements sociaux, augmentant les contraintes de constructibilité et le coût de construction eu égard aux études de sol à réaliser.

Le site du 80 avenue Georges Clemenceau est situé en zone bleu clair B2 du PPRMT. Dans cette zone, pour les constructions existantes, le PPRMT ne prévoit pas de règles particulières pour les collectifs

Pour ce projet, le PPRMT ne saurait donc être un frein.

Les conditions dans l'opération envisagée pourra être réalisée sur le site retenu, sont donc particulièrement favorables à la création de logements sociaux.

C'est ainsi une opération importante quantitativement de 134 logements locatifs aidés qui pourra être réalisée après réhabilitation de la résidence.

La pertinence du choix du site découle également du risque d'aggravation du déficit en logements qui résulterait du changement de destination des locaux pour en faire de logements ne relevant pas du régime des résidences de tourisme.

Le choix du site du projet permet sans densifier, de mener une politique de transformation et réhabilitation d'une résidence en opération de logements locatifs aidés. Le projet sera réalisé sans artificialisation du sol, conformément aux objectifs du plan biodiversité de 2018.

Enfin, les démarches amiables engagées n'ont permis à stade que d'acquérir deux lots.

III.3. Bilan avantages/inconvénients de l'opération

Le présent développement a pour objet de compater les avantages et convénients du projet.

Tout d'abord, il doit être observé que le projet contribuera au renforcement de l'identité du quartier au sein du territoire communal, dégageant ainsi de nombreux avantages au nombre desquels :

1. La transformation d'une résidence de tourisme en résidence 100% sociale avec des logements d'habitation pérenne à destination de familles défavorisées et l'augmentation du nombre de logements locatifs aidés sur la ville, permettant :
 - de créer une offre de logements plus diversifiée, dans le respect des objectifs de mixité sociale, puisque la répartition du projet se caractérise, en comparaison de l'offre déjà présente sur le territoire de la commune, par l'importance donnée aux logements très sociaux (PLAI) et dans une moindre mesure, aux logements PLS visant un public dont les moyens sont plus importants que pour les autres catégories ;
 - de ne pas creuser le déficit de par la transformation de la résidence de tourisme en logements en accession ;
 - de permettre une augmentation du nombre de ménages et l'amplification de la mixité sociale grâce à la résidentialisation de nouveaux ménages.

2. La réponse à un besoin sur le territoire communal d'une résidence pour seniors.

L'évolution de la population bryarde est en effet marquée par une tendance au vieillissement.

La part des 60 ans et plus n'a cessé d'augmenter depuis 1999, passant de 17% à 20,5% en 2011. Bry-sur-Marne voit son indice de jeunesse diminuer entre 2006 et 2011, passant de 1,31 à 1,26. L'indice de jeunesse de la commune est inférieur à celui du Val-de-Marne, qui est de 1,4 en 2011.

Le projet permet de préserver l'autonomie et la vie sociale des séniors et permet en outre de favoriser le développement des relations et échanges intergénérationnels.

3. Le rapprochement de publics de profils divers : séniors, familles, jeunes actifs, qui correspondent aux traits caractéristiques de la composition de la population communale.
4. La mise à disposition de logements dont la taille rééquilibre l'offre déjà présente sur le territoire.

Le projet contribue à la création de locaux d'habitation durable, ce qui permet de mieux satisfaire les besoins des familles pour se loger dignement à un coût acceptable, alors qu'une résidence de tourisme ne le permet pas.

Le projet facilite l'accès au logement des familles et jeunes actifs, et favorise les réseaux d'entraide et de solidarité entre résidents.

5. L'amélioration des normes techniques de la résidence et des performances environnementales :
 - Isolation des toiture et remplacement de l'étanchéité,
 - Travaux d'amélioration et de rénovation du système de renouvellement de l'air (remplacement du moteur de VMC et des bouches d'extraction),
 - changement de l'ensemble des radiateurs électriques nouvelle génération (inertie sèche).

Il est également prévu de procéder à la végétalisation des terrasses inaccessibles. Les entrées d'eau pluviale seront modifiées, afin de permettre la rétention d'eau en toiture et limiter la surcharge du réseau de la commune.

6. L'amélioration de l'attractivité du secteur, secteur en fort développement de la Commune.

L'impact sur l'économie sera positif, puisque 134 logements seront affectés de manière pérenne à des familles qui feront leurs achats dans le quartier, ce qui

profitera à de nombreux secteurs d'activité et cela dans un secteur en fort développement.

7. La création d'un nouvel espace vert en cœur d'îlot transformé en parcours de santé, jardin partagé potager, aménagement de quelques jeux enfants, créant un environnement transgénérationnel.

Aucun copropriétaire ne réside au sein de la résidence et eu égard à la nature de résidence de tourisme de l'existant, les besoins de relogement devraient être peu importants .

8. Le coût de l'opération (22 440 000 € selon l'avis de la DNID du 1^{er} juin 2021) n'est pas disproportionné au regard des moyens et des besoins de la ville.
9. Le projet se déploie en dehors de zones contraintes par les plans de prévention des risques d'inondation (PPRI) et de mouvement de terrain (PPRMT).

Les inconvénients de cette opération sont faibles et résident dans :

Les inconvénients tiennent principalement :

1. Au caractère forcé du transfert forcé de propriété, bien que ce point doive être nuancé en raison de l'obligation d'indemniser les expropriés, de l'absence dans la plupart des cas de logements principaux et de baux de longue durée ;
2. Au coût de l'opération (22 440 000 € selon l'avis de la DNID du 1^{er} juin 2021), mais qui n'est pas disproportionné au regard des moyens et des besoins de la ville ;
3. A l'obligation qui pèse sur la commune de procéder au relogement des occupants dans les cas exceptionnels où des résidences principales auraient été établies au sein du bâtiment.

Le projet s'accompagnera de la résiliation des éventuels baux avec les occupants des locaux, en vigueur à la date de l'ordonnance d'expropriation.

Toutefois, cet inconvénient est à nuancer eu égard aux garanties offertes aux occupants (article L. 423-5 du Code de l'expropriation et aux articles L. 314-1 du Code de l'expropriation et L. 314-2 et suivants du Code de l'urbanisme) :

- S'il existe des occupants évincés ayant leur résidence principale dans le bien exproprié, ils disposent d'un droit de priorité être relogés dans les habitations à loyer modéré s'ils réunissent les conditions de ressources requises.
- Il conviendra pour les autres de procéder relogement des occupants dont la résidence principale est située dans la résidence.

Au vu de ces éléments, les avantages apparaissent supérieurs aux inconvénients si bien

que l'utilité publique de l'opération paraît indéniable.

L'opération étant d'intérêt général, la nécessité de l'expropriation étant démontrée et le bilan étant positif, l'utilité publique de l'opération est indéniable.

IV. MAITRISE FONCIERE ET ENQUETE PARCELLAIRE

IV.1. Maîtrise foncière

- Acquisitions amiables EPFIF 2021-2022. A ce jour, deux lots (lots 3002 et 4005) ont été acquis de manière amiable.
- Arrêté de cessibilité et transfert de propriété par le biais de l'ordonnance d'expropriation dans le cadre de la DUP lorsqu' aucun accord amiable n'aura pu être trouvé.
- Gestion des lots maîtrisés donnée au fur et à mesure au bailleur lauréat de la consultation.
- Cession de la résidence une fois la procédure de DUP terminée et début des travaux : 2024.

IV.2. Recours à l'organisation d'une enquête parcellaire

L'article R.131-14 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique dispose que :

« Lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique.

Le présent dossier porte sur une enquête publique conjointe regroupant l'enquête préalable à la DUP et l'enquête parcellaire. »

Ainsi, au cas d'espèce, une enquête parcellaire sera organisée en même temps que l'enquête relative à l'utilité publique. Le préfet territorialement compétent définira, par arrêté, l'objet de l'enquête et détermine la date à laquelle elle sera ouverte ainsi que sa durée qui ne peut être inférieure à quinze jours conformément à l'article R. 131-4 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Un avis portant à la connaissance du public les informations et conditions prévues à l'article R. 131-4 est rendu public par voie d'affiches et, éventuellement, par tous autres procédés. Le même avis est, en outre, inséré en caractères apparents dans l'un des journaux diffusés dans le département.

Le dossier soumis à l'enquête comprend :

1° Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments ;

2° La liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques, au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens.

Notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie est faite par l'expropriant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, aux propriétaires concernés, lorsque leur domicile est connu d'après les renseignements recueillis par l'expropriant ou à leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndics.

L'article R. 131-9 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique dispose :

« Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête donne son avis sur l'emprise des ouvrages projetés, dans le délai prévu par le même arrêté, et dresse le procès-verbal de l'opération après avoir entendu toutes les personnes susceptibles de l'éclairer. Pour cette audition, le président peut déléguer l'un des membres de la commission ».

L'article R. 132-1 du même code dispose :

« Au vu du procès-verbal prévu à l'article R. 131-9 et des documents qui y sont annexés, le préfet du département où sont situées les propriétés ou parties de propriétés dont la cession est nécessaire les déclare cessibles, par arrêté ».

Le transfert de propriété des immeubles ou de droits réels immobiliers faisant l'objet d'une procédure d'expropriation est opéré, à défaut de cession amiable, par voie d'ordonnance du juge de l'expropriation.

V. CONCLUSION

Au vu de l'ensemble des éléments développés, la Commune sollicite :

- Qu'une enquête publique soit organisée préalablement à la déclaration d'utilité publique de l'opération
 - Que les acquisitions des lots de copropriété nécessaires à la réalisation de l'opération soient déclarées d'utilité publique
- Que l'enquête parcellaire relative à cette opération soit ouverte en même temps que l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

ANNEXES

Pièce 1a – Plan de situation dans la commune,
Pièce 1b – Plan de situation dans le quartier,
Pièce 2 – Plan du périmètre,
pièce 3 – estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser.

