



Ville de Saint-Maurice

Val-de-Marne

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du Conseil Municipal du mercredi 14 décembre 2022

OBJET : LANCEMENT DE LA PROCEDURE D'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE AU PROFIT DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ILE DE FRANCE CONCERNANT LA RESIDENCE DE TOURISME SISE 18 RUE DU MARECHAL LECLERC – CADASTREE C 317

Nombre de Conseillers en exercice : 33

L'An Deux Mille Vingt Deux, le 14 décembre à 17 h 00, le Conseil Municipal de Saint-Maurice s'est réuni en séance publique dans la salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Monsieur Igor SEMO, Maire de Saint-Maurice

Etaient présents (25) :

Igor SEMO, Philippe BOURDAJAUD, Krystina BEHETRE, Thibault VITRY, Françoise NOLOT (du point 1 au point 32), Michel BUDAKCI, Pascale CHENNE, Cédric DAMIEN, Hélène COUPE, Dominique DUROSELLE, Robert ARCHAMBAULT, Anani AMOUZOUVI-ATAYI, Pascale FRESNE, Marie-Hélène AZOULAY, Alain RODRIGUEZ, Claire DELPECH-DRIANT (du point 1 jusqu'au point 7 puis pouvoir à Pascale FRESNE), Jean-Marc TAIEB, Hafida ZAIDI, Gilles BAS dit TROTY, Sébastien TIMPANO, Patrick BARUEL, Patrick GRANGE, Claude NICOLAS, Jean LOISEAU, Tiffany FARLEY.

Etaient excusés (8) :

Pascal DURAY donne pouvoir à Hafida ZAIDI, Christian CAMBON donne pouvoir à Igor SEMO, Magdalena AMOURETTI donne pouvoir à Françoise NOLOT jusqu'au point 32 (qui quitte la séance), Christine BEAUCHEMIN-FLOT donne pouvoir à Alain RODRIGUEZ, Ismaël CHITOU donne pouvoir à Hélène COUPE, Yves SARFATI donne pouvoir à Philippe BOURDAJAUD, Natacha MORALI donne pouvoir à Pascale CHENNE, Katia LESSAULT donne pouvoir à Patrick GRANGE

Monsieur Robert ARCHAMBAULT est désigné pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

Monsieur Jean LOISEAU est désigné pour remplir les fonctions de secrétaire de séance adjoint.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment l'article L.2121-29 ;

VU le Code de l'expropriation ;

VU l'article 55 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 ;

VU la délibération du Conseil Municipal du 20 février 2019 portant approbation de la convention de maîtrise foncière entre la ville de Saint-Maurice et l'EPFIF ;

VU la délibération du Conseil Municipal du 4 mars 2021 portant approbation de l'avenant n° 1 à la convention de maîtrise foncière entre la Ville de Saint-Maurice et l'EPFIF ;

VU la délibération du Conseil de Territoire en date du 6 avril 2021 portant délégations du droit de préemption urbain renforcé de l'Etablissement Public Territorial sur la commune de Saint-Maurice à la commune et à l'EPFIF ;

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 1^{er} octobre 2021 portant approbation des orientations programmatiques pour la transformation de la résidence de tourisme située au 18 rue du Maréchal Leclerc ;

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 30 mars 2022 approuvant le lancement de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique de la résidence de tourisme sise 18 rue du Maréchal Leclerc ;

VU la convention de maîtrise foncière et son avenant signés entre la ville de Saint-Maurice et l'EPFIF portant sur la parcelle du site dit du « 18 rue du maréchal Leclerc » et indiquant que l'EPFIF procède à son acquisition par tous moyens ;

VU la notice explicative annexée à la présente délibération ;

VU l'estimation sommaire et globale rendue le 9 novembre 2022 par la Direction Nationale d'Intervention Domaniales ;

CONSIDERANT que la Ville de Saint-Maurice a délivré le 14 novembre 2006 un permis de construire portant sur la réalisation d'une résidence de tourisme et d'un commerce situés au 14-24 rue du Maréchal Leclerc - ZAC Delacroix ;

CONSIDERANT que la ville de Saint-Maurice a délivré le 19 novembre 2009 un permis de construire modificatif portant notamment sur une modification des destinations des surfaces pour la résidence de tourisme ;

CONSIDERANT que le titulaire du permis de construire initial et de son modificatif a cédé les appartements à des investisseurs privés qui en ont confié la gestion à Appart' City, opérateur spécialisé dans les résidences de tourisme ;

CONSIDERANT que la résidence de tourisme comporte, selon l'estimation sommaire et globale visé, 218 appartements, des locaux communs/ techniques et 57 places de stationnement situées au deuxième sous-sol de l'immeuble ;

CONSIDERANT que malgré un foncier bien localisé, aux portes de Paris, proche des transports en commun et des commerces de proximité, le modèle économique de la résidence de tourisme n'a pas permis à Appart' city de remplir ses obligations contractuelles envers les copropriétaires ;

CONSIDERANT alors que l'exploitant a, sans l'accord de la commune, détourné progressivement la vocation touristique de cette résidence en un hébergement hôtelier d'urgence ;

CONSIDERANT que cette situation a perduré jusqu'en 2018 et que les copropriétaires ont engagé par la suite des procédures contentieuses en raison notamment de non paiement des loyers à l'encontre de cet exploitant, confronté à des difficultés d'équilibre financier ;

CONSIDERANT que les copropriétaires ont fait part à la ville de Saint-Maurice de leur intention de céder leurs biens à des promoteurs privés ;

CONSIDERANT qu'au vu de l'importance d'une telle mutation immobilière, les candidats promoteurs ont été auditionnés par la ville et se sont avérés peu convaincants, leurs propositions ne respectant d'ailleurs pas le Plan Local d'Urbanisme dans son ensemble ;

CONSIDERANT, par ailleurs, que le changement de destination de ces appartements en résidence principale aurait mécaniquement pour effet d'aggraver le taux SRU de la commune déjà en déca des 25% ;

CONSIDERANT qu'au 1^{er} janvier 2021, le taux de logement social de la commune est de 24,11 % et reste donc inférieur à l'obligation des 25% ;

CONSIDERANT que les projections ne sont pas favorables en ce sens où les futures opérations immobilières en accession privée vont mécaniquement diminuer le pourcentage de logements sociaux de la ville ;

CONSIDERANT la complexité pour les bailleurs sociaux d'identifier des opérations en raison du coût particulièrement élevé du foncier à Saint-Maurice et de la rareté des parcelles mutables ;

CONSIDERANT que la ville souhaite alors transformer cette résidence de tourisme afin de diversifier son offre locative sociale sur son territoire ;

CONSIDERANT que cette opération située au 18 rue du Maréchal Leclerc, sans densifier ni artificialiser le sol, aurait pour effet de mener une politique de transformation et de réhabilitation de la résidence de tourisme en logements sociaux et de répondre ainsi à la demande de l'Etat ;

CONSIDERANT que la Ville de Saint-Maurice a alors décidé d'associer à cette opération l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France afin qu'il en assure le portage foncier puisque cet ensemble immobilier, au cœur du quartier du Pont, s'avère être une vraie opportunité pour diversifier l'offre sociale communale ;

CONSIDERANT que l'offre sociale comporte finalement peu de logements spécifiques et que l'accession sociale à la propriété mériterait également d'être développée pour permettre à des ménages aux revenus modestes de devenir propriétaires, sans avoir à quitter la région parisienne ;

CONSIDERANT que les services de l'Etat ont informé par écrit Monsieur le Maire de leur soutien dans le projet de transformation de la résidence de tourisme en lien avec l'EPFIF ;

Accusé de réception en préfecture
N° : 24100594102104285
Date de transmission : 10/12/2022
Date de réception en préfecture : 11/12/2022

CONSIDERANT que le Conseil Municipal a défini des orientations programmatiques pour la transformation de cette résidence de tourisme comme suit :

- des logements sociaux spécifiques pour répondre à la forte demande des étudiants et des jeunes actifs ;
- des logements sociaux inclusifs destinés aux personnes âgées pour favoriser leur maintien à domicile le plus longtemps possible ;
- des logements destinés à être vendus à des ménages aux revenus modestes selon le dispositif du Bail Réel Solidaire (BRS).

CONSIDERANT qu'à l'appui de cette délibération, le Maire a désigné le groupe BATIGERE pour la transformation de cette résidence de tourisme sur une base programmatique de 178 logements sociaux dont une partie en accession sociale type BRS ;

CONSIDERANT que dans la continuité de cette désignation, l'EPFIF a formalisé des offres d'achat, fin novembre 2021, auprès de tous les copropriétaires et que celles-ci sont restées sans réponse ;

CONSIDERANT que sans informer la ville, les copropriétaires se sont contractuellement engagés, en décembre 2021, avec un nouvel exploitant, Pierreval/ City résidences ;

CONSIDERANT que la Ville de Saint-Maurice souhaite poursuivre son projet de transformation de cette résidence de tourisme afin de diversifier son offre locative sociale sur son territoire ;

CONSIDERANT que suite à l'estimation sommaire été globale reçue le 9 novembre 2022, il y a lieu de délibérer de nouveau sur le lancement de la procédure d'expropriation ;

CONSIDERANT qu'il apparaît en vertu de tout ce qui précède nécessaire d'approuver le lancement d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique portant sur la totalité de la résidence de tourisme au profit de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France ;

CONSIDERANT qu'il s'agira d'une DUP acquisition au sens de l'article R.112-5 du code de l'expropriation ;

CONSIDERANT que l'Estimation Sommaire Globale réalisée par de la Direction nationale d'intervention domaniale est fixée à 20 050 000 euros ;

CONSIDERANT qu'il s'agit de confirmer aux copropriétaires et aux éventuels acquéreurs l'évolution de ce secteur de la ville ;

CONSIDERANT que cette démarche s'inscrit dans la continuité du conventionnement avec l'EPFIF qui sera bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique ;

CONSIDERANT que ce projet tel que décrit dans la notice explicative présente un caractère d'utilité publique ;

VU l'avis favorable des membres de la Commission Administration générale, finances et urbanisme, en date du 12 décembre 2022.

**LE CONSEIL MUNICIPAL
APRES AVOIR DELIBERE**

ARTICLE 1^{er} : Approuve le recours à une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique au profit de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France de tourisme sise 18 rue du Maréchal Leclerc.

Accusé de réception en préfecture
REF: 21949694-20221214-042805
Date de transmission: 16/12/2022
Date de réception préfecture: 18/12/2022

ARTICLE 2 : Autorise et mandate Monsieur le Maire pour réaliser tous les actes inhérents à cette procédure et, notamment demander au préfet du Val-de-Marne l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de l'opération de la requalification de la résidence de tourisme sise 18 rue du Maréchal Leclerc et de l'arrêté de cessibilité en vue de cette opération.

**LA DELIBERATION EST ADOPTEE A LA MAJORITE
30 VOIX POUR
3 ABSTENTIONS : Patrick BARUEL, Patrick GRANGE, Katia LESSAULT**

**FAIT ET DELIBERE LES JOURS, MOIS ET AN QUE DESSUS ET ONT SIGNE AU
REGISTRE MM. LES MEMBRES PRESENTS**

ACTE CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE

Transmission en Préfecture

le 16/12/2022

Publié ou notifié

le 16/12/2022



Le Maire

Igor SEMO



Igor SEMO

Maire de Saint-Maurice

Vice-Président de Paris Est Marne&Bois

La présente délibération peut faire l'objet dans un délai de deux mois à compter de son affichage ou de sa notification d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Melun, territorialement compétent ou d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Maire de Saint-Maurice, étant précisé qu'il dispose d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence gardé de deux mois vaut décision implicite de rejet et elle pourra elle-même être déférée au Tribunal Administratif dans un délai de deux mois