

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-trois, le mardi 11 avril, à 20h00, Mesdames et Messieurs les Membres du Conseil Municipal, légalement convoqués le mercredi 5 avril 2023, 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 : 25

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 Etienne RENAULT, Monsieur Jean-Antoine GALLEGO, Monsieur Didier SALAÜN, Madame Valérie RODD, Monsieur Laurent TUIL, Madame Chrystel DERAY, Madame Sandra CARVALHO, Madame Anne-Sophie DUGUAY, Monsieur Didier KHOURY, Madame Rosa SAADI, Monsieur Stefano TEILLET, Monsieur Serge GODARD, Madame Sandrine LALANNE, Monsieur Augustin KUNGA, Madame Djedjiga ISSAD, Conseillers municipaux.

Ont donné pouvoir :

Mme Nicole BROCARD à Mme Véronique CHEVILLARD.
Mme Armelle CASSE à M. Charles ASLANGUL.
M. Julien PARFOND à Mme Sylvie ROBY.
M. Robin ONGHENA à Mme Sandrine LALANNE.

Absents excusés :

Mme LANTRAIN Marilyne.

Absents :

M. BRAYARD Thierry, M. PINEL Vincent, M. MAINGE Pascal.

Secrétaire de séance : Jean-Antoine GALLEGO

2023DELIB0016 - POURSUITE DE LA PROCÉDURE D'EXPROPRIATION DE LA PARCELLE AD 384, SISE 80, AVENUE GEORGES CLÉMENCEAU

DELIBERATION

Le Conseil Municipal,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment son article R.112-23,

Vu le Code de l'environnement,

Vu le Code de l'urbanisme,

Vu le Code de la construction et de l'habitation,

Vu la délibération n°17-38 du Conseil du Territoire ParisEstMarne&Bois 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 du Territoire ParisEstMarne&Bois en date du 8 décembre 2020 instituant le droit de préemption renforcé,

Vu la délibération 2021DELIB0084 en date du 27 septembre 2021 approuvant l'engagement de la procédure de déclaration d'utilité publique et de l'enquête parcellaire au profit de l'Etablissement Public d'Ile-de-France concernant le secteur 80, avenue Georges Clémenceau,

Vu la convention d'intervention foncière conclue avec l'EPFIF et le Territoire ParisEstMarne&Bois,

Vu les conclusions et l'avis défavorable rendus par le commissaire-enquêteur à l'issue de l'enquête publique conjointe préalable à la DUP et à la cessibilité de la parcelle cadastrée section AD n°384, sise, 80, avenue Georges Clémenceau transmis par la préfecture le 23 janvier 2023,

Vu l'avis de la commission Urbanisme, Sécurité, Démocratie participative, Vie administrative, Anciens combattants et commémoration, Juridique du 29 mars 2023,

Considérant que la commune comptait au 1^{er} janvier 2022, 19,9 % de logements sociaux, soit un taux inférieur au taux de 25% exigé par la loi,

Considérant que la résidence de tourisme édifiée sur la parcelle cadastrée section AD n°384 sise 80, avenue Georges Clémenceau présente l'opportunité de réalisation d'une opération de réhabilitation et de création de 134 logements sociaux,

Considérant qu'aucun des moyens soulevés par le commissaire-enquêteur n'est de nature à remettre en cause l'intérêt général du projet d'acquisition par voie d'expropriation de la parcelle cadastrée section AD n°384 afin de réhabiliter les logements de résidence de tourisme en logements sociaux,

Considérant en particulier :

- Que le droit de préemption urbain renforcé a institué par l'Etablissement public Est Marne & Bois non pas pour fixer une date de référence défavorable aux propriétaires mais pour créer des logements sociaux par le biais du droit de préemption qui est une prérogative moins attentatoire au droit de propriété que l'expropriation ;
- Que la mise en œuvre de la procédure d'expropriation a été annoncée largement en amont par le biais des délibérations du 19 mai et du 17 décembre 2020 ;
- Qu'il n'existe pas de solution alternative présentant les mêmes avantages, notamment quant au nombre de logements sociaux pouvant être créés ;
- Que le projet, par la nature et la surface des logements sociaux proposés, permet un rééquilibrage du parc immobilier d'habitation de la commune ;
- Que les personnes âgées seront principalement logées dans le bâtiment B qui comporte un ascenseur ;
- Que l'estimation sommaire des coûts a été réalisée par un service spécialisé en prenant en considération de l'usage effectif de résidence de service suivant la de référence fixée par l'article L. 322-2 du Code de l'expropriation ainsi que des informations disponibles ;
- Que le coût humain, ne dépasse pas ce qui est habituel et inévitable pour toute opération d'expropriation.

Considérant la nécessité de poursuivre pour des motifs évidents d'intérêt général, tels que notamment la création de logements sociaux, la procédure d'acquisition par voie d'expropriation de la parcelle cadastrée section AD n°384 sise, 80, avenue Georges Clémenceau afin de permettre la réalisation de logements sociaux dans la cadre de la politique de mixité sociale dans l'habitat menée par la commune,

Après en avoir délibéré, et par 25 voix pour, 2 abstentions (Etienne RENAULT, Serge GODARD) et 2 voix contre (Sandrine LALANNE, Robin ONGHENA).

ARTICLE 1 : PREND acte des conclusions motivées du commissaire-enquêteur et de son avis défavorable à la déclaration d'utilité publique du projet d'acquisition/réhabilitation en logements sociaux de la résidence de tourisme édifiée sur la parcelle cadastrée section AD n°384.

ARTICLE 2 : ÉMET un avis favorable à la poursuite de la procédure d'acquisition par voie d'expropriation de la parcelle cadastrée section AD n°384, sise, 80, avenue Georges Clémenceau.

ARTICLE 3 : AUTORISE Monsieur le Maire à signer tous les documents et pièces nécessaires à la poursuite de l'opération.

ARTICLE 4 : DIT qu'en application de l'article R. 112-23 du Code de l'expropriation, la présente délibération et le procès-verbal qui s'y rapporte seront transmis au préfet.

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 : 14 avril 2023

Secrétaire de séance
Jean-Antoine GALLEGO



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

Maire de Bry-Sur-Marne



ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

**préalable à la Déclaration d'Utilité Publique
et parcellaire,**

**relative au
projet de requalification de la résidence
située au 80 avenue George Clémenceau
à Bry sur Marne.**

du 10 octobre au 4 novembre 2022

Décision de désignation

n° E2200069 /77 du 13 juillet 2022 de Monsieur le Vice-Président du
Tribunal Administratif de Melun

Arrêtés Préfectoraux

- n° 2022/03172 du 5 septembre 2022 de Madame La Préfète du Val de Marne organisant l'enquête publique unique
-
- n° 2022/03887 du 21 octobre 2022 de Madame La Préfète du Val de Marne prolongeant l'enquête jusqu'au 4 novembre 2022.

RAPPORT CONCLUSIONS ET AVIS

**de Madame Marie-Françoise BLANCHET
Commissaire-Enquêtrice**

19 Décembre 2022

SOMMAIRE	page
Objet de l'enquête publique	
1ère PARTIE	
A-GENERALITES	
A1- Présentation sommaire de la commune	6
A2- Contexte	7
A3- présentation de la résidence objet du projet	9
A4- Pièces composant les dossiers DUP et Parcellaire	11
A5 - Cadre juridique de l'enquête	12
A6- Désignation de la commissaire-enquêtrice	12
B- ORGANISATION DE L'ENQUETE	
B1 - arrêté d'ouverture de l'enquête	13
B2 - arrêté de prolongation	13
B3 - Publicité et information du public,	13
B3a – presse	13
B3b - affichage	14
B4- signature des registre et parafe des dossiers	14
B5 – Consultation des dossiers par le public	14
B6 – Rencontres avec le porteur de projet	15
B7 - Visite des lieux	16
B8 – Rencontre avec la DRILH	16
C-DEROULEMENT DE L'ENQUETE	
C1 – réception du public / permanences	17
C2 – prolongation de l'enquête	17
C3 – climat de l'enquête	17
D - OBSERVATIONS RECUEILLIES PENDANT L'ENQUETE	
D1 – Observations relatives à l'enquête parcellaire	18
D2 – observations relatives à l'enquête DUP	20
D3 -- classement des observations	21
D4- tableaux thématiques des observations	30
E-FORMALITES DE FIN D'ENQUETE	
E1- Clôture des registres	92
E2 - Synthèse des observations	92
E3 - Mémoire en réponse	92
E5 - Remise du rapport	93
F - POINT DE VUE DE LA COMMISSAIRE-ENQUETRICE SUR LE DOSSIER	94

*Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
 relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
 Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice*

2^{ème} PARTIE	
CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSAIRE-ENQUETRIX sur le dossier DUP	101 107
CONCLUSIONS ET AVIS Sur l'enquête parcellaire	109
3^{ème} PARTIE	
ANNEXES 1- Liste des observations du public + classement thématique 2 - synthèse des observations adressée à la mairie de Bry-sur-Marne 3 - Mémoire en réponse de la mairie de Bry-sur-Marne	113
PIECES JOINTES 1- Arrêté organisant l'enquête publique 2- Arrêté prolongeant l'enquête publique 3- Décision de désignation par le TA de Melun de la commissaire enquêtrice 4- Publicité de l'enquête publique	174

OBJET DE L'ENQUETE

Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue Georges Clémenceau sur le territoire de la commune de Bry-sur-Marne (94)

Expropriation

La requalification de la Résidence située 80 avenue Georges Clémenceau, telle que prévue dans le dossier soumis à l'enquête publique unique, objet du présent rapport, impose une étape préalable : l'expropriation.

Pour pouvoir procéder à une expropriation, deux enquêtes sont nécessaires :

- **la première, l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP)** a pour but d'informer le public et de recueillir ses observations et propositions afin de permettre à l'autorité compétente de disposer de tous les éléments nécessaires et de définir si l'opération doit être déclarée d'utilité publique, l'intérêt général l'emportant sur les intérêts particuliers ;
- **la seconde, l'enquête parcellaire**, concerne la détermination des parcelles à exproprier et les droits réels immobiliers, les intéressés étant appelés à faire valoir leurs droits.

L'expropriant étant en mesure de déterminer les parcelles à acquérir ou à exproprier et de connaître l'identité des propriétaires, des titulaires de droits ou autres intéressés, les deux enquêtes sont menées simultanément.

article R. 112-5 du code de l'expropriation :

Lorsque la **déclaration d'utilité publique** est demandée en vue de l'acquisition d'immeubles, ou lorsqu'elle est demandée en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante et qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait pu être établi, l'expropriant adresse au préfet du département où sont situés les immeubles, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :

- 1° Une notice explicative ;
- 2° Le plan de situation ;
- 3° Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier ;
- 4° L'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser.

Utilité Publique :

(<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F762>) :

L'expropriation ne peut intervenir que si elle présente une utilité publique.

Les juges considèrent que cette condition est remplie dès lors que les 3 conditions suivantes sont réunies :

- Le projet est réellement justifié
- Le projet ne peut pas être évité (le recours à l'expropriation n'est en effet possible qu'après la mise en place de toutes les autres solutions, comme l'acquisition amiable, le droit de préemption)
- L'atteinte à la propriété de la personne expropriée n'est pas disproportionnée par rapport à l'objectif poursuivi

1^{ère} PARTIE

*Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice*

19 Décembre 2022

A - GENERALITES

A – 1 - PRESENTATION SOMMAIRE DE LA COMMUNE DE BRY-SUR-MARNE

Bry-sur-Marne est une commune située à l'extrémité ouest du département du Val-de-Marne, en région Île-de-France. Elle fait partie du secteur 1 de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée, Porte de Paris.

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.

Elle appartient à la Métropole du Grand Paris.

Elle fait partie du Territoire T10 Paris Est Marne et Bois, intercommunalité qui regroupe 13 communes et 520 000habitants

Bry sur Marne est une banlieue résidentielle à taille humaine, équidistante de Paris (12km) et de Marne la Vallée (Disneyland à 15km) toutes deux desservies en 20 minutes par le RER A.

A l'horizon 2030, la nouvelle gare SNCF Bry-Villiers-Champigny sur ligne 15 du Métro Grand Paris sera mise en service.

L'aéroport d'Orly est à 16km, celui de Roissy-Charles de Gaulle à 20km.

Points particuliers

La commune, bordée par la Marne, présente d'importants risques d'inondation, comme le montre la carte des aléas de son PPRI.

Certaines zones identifiées dans le PLU sont concernées par l'aléa de fort retrait gonflement des argiles sur 53,4ha, soit 16% du territoire communal.

Il s'ensuit que des règles de construction drastiques s'appliquent à près de 30% de sa superficie.

Ces contraintes n'affectent pas la parcelle AD384.

A-2 CONTEXTE

En 2018 : la population de Bry sur Marne était de 16919 habitants, avec 6676 ménages fiscaux ;

*Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêteur*

le nombre de logements : 7567 (91,2% résidences principales et 66,6% propriétaires de leur résidence principale).

Les logements de petite taille (T1-T2) représentent 21% du parc en 2011, contre 30% sur le département. 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.

Le PLU de mars 2017 identifiait des secteurs destinés à introduire une proportion de logements locatifs aidés avec 7 secteurs prévus pour accueillir une mixité sociale.

Au 1 janvier **2019** la ville disposait de **1251 logements sociaux** sur son territoire, soit un **taux SRU de 18,03%**.

L'objectif quantitatif de logements sociaux sur la période 2020-2022 était de 242 logements locatifs sociaux, (dont 40% minimum de PLAI et 30% maximum de PLS) et de 604 d'ici 2025.

Le taux SRU de la ville était de 11,30% en 2002, 15,17% en 2015 et 18,03% en 2019.
Le prélèvement SRU de la commune s'est élevé à 170.000€ en 2020.

La précédente équipe municipale (2014-2020) avait, 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 le bâtiment C de la Résidence du 80 avenue Georges Clémenceau (**34 logements dont 2 T2 duplex, 8 T3, et 16 T4**), en vue de le transformer en immeuble de logements locatifs aidés.

Suite à une procédure de carence engagée par l'Etat et dont la commune a été informée le 3 juillet 2020, à la prise de fonction du nouveau maire, Mr Aslangul, il est apparu qu'un plus grand nombre de logements locatifs aidés était impératif rapidement pour écarter le spectre de la carence.

Pourtant, lors du premier conseil municipal du 4 juillet 2020, sur proposition du Maire, la délibération 2020DELIB0102 prononçant **l'abandon** du « projet Clémenceau », prévoyant la destruction du gymnase et la construction de 4000m² de logements, dont 1000m² de logements sociaux (58 logements), **a été votée.**

Le Conseil du Territoire Paris Est Marne et Bois a approuvé le 8 décembre 2020 la convention d'intervention foncière entre l'EPFIF, la commune de Bry sur Marne et l'EPT Paris Est Marne et Bois.

Lors de cette même séance, il a donné un avis favorable au classement de l'assiette de la résidence située 80 avenue Georges Clémenceau (parcelle A384) en périmètre d'étude et de lui appliquer un Droit de Préemption Urbain Renforcé.

Le conseil municipal de Bry du 17 décembre 2020, par délibération 2020DELIB0152 a émis un avis favorable sur la décision d'engager une procédure d'expropriation d'utilité publique sur les

4 bâtiments A, B, C, D de la résidence de tourisme du 80 avenue Clémenceau, cadastrée AD384, représentant 134 logements pour une surface de plancher déclarée de 7776,91m².

« La décision d'acquérir non pas seulement un bâtiment, mais les quatre bâtiments, s'explique par le besoin de satisfaire aux objectifs de la commune en matière de logements sociaux. » (notice explicative parcellaire)

Durant les 5 dernières années, la mairie a autorisé la construction d'un peu plus de **680 logements** (*source fichier du cadastre*).

Sur la période 2020-2022, seulement 152 logements sociaux ont été construits, loin de l'objectif des 242 logements à construire dans le cadre des objectifs triennaux.

Le **déficit** de la commune sur cette période triennale est donc de **90 logements**.

On comprend pourquoi la mairie souhaite exproprier les 134 logements encore aux mains des copropriétaires (6 logements ayant déjà été acquis par l'EPFIF), pour les requalifier en logements sociaux.

Cependant, la procédure d'expropriation ne produira pas ses effets avant plusieurs années et ne lui permettra pas d'atteindre l'objectif triennal 2020-2022.

A-3 PRESENTATION DE LA RESIDENCE OBJET DU PROJET située 80 avenue Georges Clémenceau à Bry sur Marne

La résidence, objet de la présente enquête publique unique, est située 80 avenue Georges Clémenceau, sur la parcelle cadastrée AD384, d'une contenance de 7083 ca.

Elle a été construite suite à la délivrance d'un permis de construire une **résidence de tourisme** le 11 avril 2003.

L'objectif initial était de proposer des appartements en location meublée de courte durée tant à un public de touristes souhaitant visiter Paris et Euro Disney, qu'à des personnes venant travailler aux studios de Bry (Cinéma et télévision). Sa localisation à 5 minutes du RER A, mettant Paris et Euro Disney à 20 minutes, représentait un atout.

Elle a été commercialisée à des particuliers comme produit d'investissement, avec des prêts hypothécaires « in fine », ce qui était à l'époque généralement le cas des résidences de tourisme. Pour louer leurs appartements meublés via une société de gestion en bail commercial, les copropriétaires ont dû constituer des sociétés patrimoniales, familiales pour la plupart.



La résidence est située à une centaine de mètres de la gare RER A, à proximité immédiate d'un supermarché et elle est proche du centre ville.

Elle est composée de **140 appartements** répartis dans 4 bâtiments de bon standing :

- Bâtiment A : 24 logements, dont 6 T2, 6 T3, 12 T4 - *surface totale 2924 m²*
- Bâtiment B : 60 logements dont 43 T1, 13 T2, , 4 T3, - *surface totale 1608 m²*
- Bâtiment C : 34 logements dont 10 T2, 8 T3, et 16 T4 - *surface totale 2236 m²*
- Bâtiment D : 16 logements dont 4T2, 4 T3 et 8 T4 - *surface totale 1168m²*

Elle comporte également un parking en sous-sol de 140 places, de vastes espaces communs intérieurs et des jardins.

De nombreux appartements jouissent d'espaces extérieurs : balcon, terrasses ou jardinets.

*Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêteur*

Seul le bâtiment B est équipé d'un ascenseur.

Ce bâtiment est majoritairement composé de T1 (43) dont la surface varie de 17m² à 21m².
Il existe aussi des appartements pour personnes à mobilité réduite dans ce bâtiment :
4 selon la notice explicative, 9 selon le président des copropriétaires.

Un certain nombre d'appartements sont des duplex, dans les bâtiments **A, C, D,**
sans ascenseur.

Conformément aux textes régissant les résidences hôtelières, ou résidences de tourisme, leur exploitation a été confiée à un exploitant unique (bail commercial).

Le dernier en date était la société PIERREVAL.

A partir de 2015, avec l'aide de la mairie, les copropriétaires ont entrepris les démarches en vue de la résiliation du bail commercial les liant à Pierreval.

En mars 2017, après révision du PLU de Bry sur Marne, la zone sur laquelle était implantée cette résidence est devenue une zone UB (Habitation).

Le 29 novembre 2019, après paiement par les copropriétaires d'une indemnité de résiliation de plus de 1M€, le bail commercial avec la société PIERREVAL a été rompu et la résidence a alors effectivement cessé d'être une résidence de tourisme.

Dès décembre 2019, les copropriétaires ont donc déposé en mairie des déclarations préalables leur permettant de procéder au changement de destination de leurs appartements, afin de pouvoir les louer en tant que résidence principale meublée, avec des baux Loi de 89-462..
Ce n'est qu'au printemps 2021 qu'elles leur ont été délivrées.

En 2020 les copropriétaires ont apporté aux immeubles et aux appartements les modifications imposées par le changement de statut de la résidence : pose de boîtes à lettres individuelles, mise en place de serrures sur les portes des appartements (en remplacement du système à cartes), locaux poubelles, locaux poussettes et locaux vélos.

Depuis avril /mai 2021, les copropriétaires ont confié la gestion de leurs appartements meublés à 2 sociétés : LOKIZY et COZY HOME.

Excepté les 6 appartements récemment acquis par l'EPFIF, la presque totalité des appartements est louée en habitation principale depuis avril/mai 2021 à un public au profil très social, avec des baux Loi 89-462.

L'état parcellaire précise qu'une partie des tréfonds de l'immeuble, de 166m², a été expropriée en vue de l'établissement d'un collecteur de rejet des eaux provenant de la station d'épuration de Noisy le Grand, par ordonnance de Mr le juge des expropriations auprès du TGI de Créteil du 3 décembre 1974, volume 711, n°7, au profit du Syndicat Interdépartemental pour l'assainissement de l'Agglomération Parisienne dont le siège est à la Préfecture de Police de Paris.

Le projet prévoit que le financement sera assuré par :

- 40% en PLAI (54 logements)
- 30% en PLUS (40 logements)
- 30% en PLS (40 logements)

*Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêteur*

A-4 PIECES COMPOSANT LES DOSSIERS

Le projet soumis à l'enquête publique était composé de 2 dossiers distincts :

- Dossier DUP –Expropriation

- **Notice explicative DUP** (44 pages)
- **Arrêté Préfectoral n° 2022/03172 du 5 septembre 2022** prescrivant l'ouverture de l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue Georges Clémenceau sur le territoire de la commune de Bry sur Marne.
- **Plan de situation dans la commune**
- **Plan de situation dans le quartier**
- **Plan du périmètre de la DUP**
- **Estimation sommaire et globale du projet par la DNID** du 01 juin 2021
- **Délibération du Conseil Municipal de Bry sur Marne du 27 septembre 2021** approuvant le recours à une procédure d'utilité publique
- **Arrêté Préfectoral n° 2022/03887 du 21 octobre 2022** prolongeant l'enquête
- **Avis de prolongation de l'enquête** (Affiche)

- Dossier Parcellaire

- **Notice explicative Parcellaire** (9 pages)
- **plan parcellaire** (2 pages)
- **état parcellaire – Liste des 62 propriétaires** (129 pages)

Ainsi composés, les dossiers de l'enquête publique unique sont conformes.

Cependant on peut relever des incohérences en comparant les notices explicatives de l'enquête DUP et celle de l'enquête parcellaire :

la notice explicative DUP indique que le projet porte sur une résidence composée de 134 logements alors que **celle de l'enquête parcellaire** évoque 140 logements et parkings.

- Notice DUP :

« 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.

« Le projet de la commune conservera le nombre de 134 logements répartis suivant différentes catégories de financements décrits infra »

- Notice parcellaire :

« Le bien comporte 140 logements possédant chacun ses accès propres, sur un niveau de sous-sol destiné au stationnement d'une capacité de 140 places. »

***Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêteur***

A-5 CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE

code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et notamment ses articles L.110-1, R. 112-1 et suivants, relatifs au déroulement de l'enquête
L. 131-1, L131-2 et suivants relatifs à l'identification des propriétaires
et à la détermination des parcelles
R. 131-1 et suivants relatifs à l'enquête parcellaire

code de l'environnement notamment les articles : - L.123-1 à 123-18 - R.123-1 à R.123-27 relatifs au champ d'application, à la procédure et au déroulement de l'enquête publique

loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée· fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis;

décret n°55-22 du 4 janvier 1955 modifié portant réforme de la publicité foncière et notamment ses articles 5 et 6

décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements

décret n° INTA2104596D du 10 février 2021 portant nomination de Madame Sophie THIBAULT en qualité de Préfète du Val-de-Marne

arrêté du ministre de la transition écologique en date du 9 septembre 2021 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R. 123-11 du code de l'environnement

délibération n° 2020DELIB0152 du 17 décembre 2020, du conseil municipal de Bry sur Marne

donnant un avis favorable sur la décision d'engager une procédure d'expropriation d'utilité publique sur les 4 bâtiments A, B, C, D de la **résidence de tourisme** du 80 avenue Clémenceau, cadastrée AD384, représentant 134 logements pour une surface de plancher déclarée de 7776,91m².

délibération n° 2021DELIB0084 en date du 27 septembre 2021 du conseil municipal de la commune de Bry-sur-Marne sollicitant l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) et parcellaire, relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue Georges Clémenceau à Bry-sur-Marne

A-6 DESIGNATION DE LA COMMISSAIRE-ENQUETRICE

*Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice*

décision n° E2200069/77 du 15 juillet 2022 du premier vice-président du Tribunal administratif de Melun portant désignation de Madame Marie-Françoise BLANCHET, en qualité de commissaire-enquêtrice.

B - ORGANISATION DE L'ENQUETE

B-1 ARRETE D'OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Le 5 septembre 2022, Madame la Préfète du Val de Marne, autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête publique, a pris **l'arrêté d'ouverture d'une enquête publique unique n° AP 2022-3172** fixant l'objet et les modalités de celle-ci (joint en annexe).

Cet arrêté précise les modalités de l'enquête publique dont les principales, en conformité avec les lois et décrets applicables, sont :

- l'objet de l'enquête publique ;
- les dates de l'enquête publique unique
- le siège de l'enquête
- le porteur de projet
- la commissaire-enquêtrice désignée par le Tribunal Administratif de Melun
- la publicité de l'enquête
- les modalités de consultation du dossier d'enquête
- Le dépôt des remarques ou observations du public intéressé par le projet
- Les procédures de fin d'enquête

B-2- ARRETE DE PROLONGATION DE L'ENQUETE

l'AP N° n° 2022/03887 du 21 octobre 2022 relatif à la prolongation de l'enquête

B-3 PUBLICITE ET INFORMATION DU PUBLIC

B-3-a Presse

L'avis d'ouverture de l'enquête publique est paru à deux reprises dans les journaux suivants :

- **Le Parisien 75** le 26 septembre et le 10 octobre 2022
- **Le Parisien 94** le 26 septembre et le 10 octobre 2022
- **Les Echos** le 26 septembre et le 10 octobre 2022

Après la publication de l'AP N° n° 2022/03887 du 21 octobre 2022 relatif à la prolongation de l'enquête, un avis a été publié dans les mêmes journaux les 26/27 octobre 2022.

Je note cependant que cette enquête publique n'a fait l'objet d'aucune autre publicité : aucune mention sur le site internet de la mairie, aucune mention dans le magazine « Bry ma ville » de septembre et octobre 2022, ce que n'ont pas manqué de souligner plusieurs contributeurs..

*Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice*

B-3 -b Affichage

L'avis d'enquête publique, conforme à l'arrêté du ministre de la transition écologique en date du 9 septembre 2021 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R. 123-11 du code de l'environnement, a été affiché sur le lieu de l'enquête et sur les panneaux d'affichage administratifs de la commune de Bry sur Marne.

Suite à l'Arrêté Préfectoral n° 2022/03887 du 21 octobre 2022 prolongeant la durée de l'enquête, **un second affichage** a été exécuté.

Les avis affichés sont reproduits en annexe.

Des constats d'huissier ont été établis les 29 septembre et 7 novembre 2022 (voir PJ).

B4 - - Signature des registres d'enquête et paraphe des dossiers

- Le vendredi 30 septembre 2022 je me suis rendue à la préfecture du Val de Marne pour signer et parapher les registres d'enquêtes et les dossiers.

B-5 Consultation des dossiers par le public

Pendant toute la durée de l'enquête, soit **26 jours consécutifs**, les pièces du dossier et les registres à feuillets non mobiles destinés à recevoir les observations ont été mis à la disposition du public :

- à l'accueil de l'hôtel de ville de Bry-sur-Marne, aux horaires d'ouverture au public
- à la Préfecture du Val de Marne (poste informatique dédié)

Le dossier était également consultable de façon dématérialisée :

- **en ligne** sur le portail internet des services de l'État dans le Val-de-Marne : <http://www.val-de-marne.gouv.fr/Publications/AOEP-Avis-d-Ouverture-d-Enquetes-Publiques>
- **sur le registre électronique en ligne** accessible à cette adresse : <http://residenceg-clemenceau.enquetepublique.net> ou *via* le site internet de la préfecture du Val-de-Marne;
- **sur un poste informatique** à la préfecture du Val-de-Marne direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial - bureau de l'environnement et des procédures d'utilité publique
—
21-29 avenue du Général de Gaulle 94 038 Créteil Cedex- au 3• étage (pièce 337) du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00.

***Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,**
relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêteur*

Le registre dématérialisé intégré au site PubliLegal permettait au public de déposer ses observations via internet.

B – 6 - Rencontres avec porteur de projet

Entre ma désignation par le Tribunal Administratif de Melun et le début de l'enquête publique, j'ai eu de nombreux échanges téléphoniques avec la Mairie de Bry et le Préfecture du Val de Marne, notamment pour fixer les dates de l'enquête et des permanences.

- **Le 5 septembre 2022** j'ai été reçue en Mairie de Bry sur Marne par Madame Palaudoux et Monsieur Couturieux qui m'ont présenté le projet et remis un exemplaire du dossier soumis à l'enquête.

- **Le 26 octobre 2022**, à l'issue de la 3^{ème} permanence, j'ai été reçue par Mr Couturieux, responsable des affaires juridiques et des marchés de la Mairie de Bry, sur Marne, accompagné de Madame Boutillier, cheffe de projets fonciers à l'EPFIF, et de Madame Langrené, responsable foncier du bailleur social SEQENS, qui a été sélectionné par la mairie de Bry sur Marne pour son projet jugé le plus qualitatif.

La discussion a notamment porté sur le prix d'acquisition au m² proposé par l'EPFIF et sur les éléments ayant motivé le calcul du prix par la DNID, sur le DPUR qui fixe la date de référence, et sur le coût du projet qui me semble sous-évalué (acquisition + travaux).

EPFIF : La valeur vénale a été estimée par la DNID par comparaison avec les ventes antérieures à 2020 pour des résidences de tourisme à Bry et aux alentours. C'est le prix de cession. L'arrêté de DUP fixera l'occupation. Le prix sera finalement fixé par le juge de l'expropriation.

SEQENS : A visité les lieux avec le bureau d'études qui a effectué le chiffrage des travaux d'aménagement des bâtiments et des appartements. Le dossier présenté à l'enquête est un dossier allégé ne comportant que le coût d'achat estimé et de quelques aménagements intérieurs.

- **Le 7 novembre 2022**, j'ai été reçue par Monsieur Aslangul, Maire de Bry sur Marne, accompagné de Madame Palaudoux, Directrice Générale Adjointe et de Monsieur Favier, Directeur Général des Services.

Monsieur Aslangul m'a exposé l'historique du projet, les circonstances qui l'ont amené à élargir le périmètre initialement prévu, la situation de la commune face aux exigences de la Loi SRU et la menace pour la commune de se voir placée en procédure de carence en logements sociaux. Il a insisté sur sa volonté de respecter les exigences de la Loi SRU, ce qui n'était pas forcément le cas dans la mandature précédente, d'où la situation actuelle.

Je lui ai à mon tour exposé ma surprise face à certains points du dossier et je lui ai fait part du désarroi tant des propriétaires que des locataires face à la menace d'expropriation de la résidence située 80 avenue Georges Clémenceau.

B-7 Visite des Lieux

Le 11 octobre 2022, à l'invitation de plusieurs copropriétaires, j'ai visité la Résidence située 80 avenue Georges Clémenceau.

Seul le bâtiment B dispose d'un ascenseur.

Des boîtes à lettres ont été installées dans le hall d'entrée, et des espaces communs ont été aménagés en local à vélos, local poussettes, local poubelles.

J'ai visité un appartement T1 d'environ 20 m² dans le bâtiment B, sans espace extérieur, qui m'a paru difficilement aménageable pour y loger une personne âgée, mais qui peut convenir à un étudiant ou à un jeune actif.

J'ai aussi visité un T4 en duplex, avec un jardinet ; les 3 chambres de l'étage sont accessibles par un escalier raide et trop étroit pour être équipé d'un monte escalier, me paraissant de ce fait peu approprié à une occupation par une personne âgée.

La résidence est clôturée. Les bâtiments sont entourés de jardins bien entretenus et arborés. Ils constituent un îlot de verdure qui se confond avec les jardins de la résidence voisine, Vilanova.

On peut constater qu'à l'intérieur de cet îlot de verdure, 2 espaces verts sont totalement fermés et grillagés et qu'il est, à ce point de l'enquête, difficile de savoir s'ils appartiennent à l'une ou à l'autre résidence.

B-8 Rencontre avec la DRILH

- **Le 9 décembre 2022** j'ai rencontré Madame Larrieu, Directrice de l'Unité Départementale de l'Hébergement et du Logement du Val de Marne (DRILH) et Monsieur Migeon, Adjoint à la directrice, pour évoquer la situation de la commune de Bry sur Marne face au déficit de logements sociaux et à la procédure de carence.

- Madame Larrieu a rappelé les modalités d'application de la Loi SRU. Elle a aussi souligné la situation généralement très médiocre des résidences de tourisme dans le département.

- Monsieur Migeon m'a confirmé que la DNID est la seule autorité ayant compétence pour fixer, par comparaison, le prix du m² dans une résidence de tourisme.

- Madame Larrieu m'a expliqué le mode de financement de l'EPFIF.

C – DEROULEMENT DE L'ENQUETE

C1 - Réception du public : permanences de la commissaire-enquêtrice

Conformément aux dispositions prévues par l'arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête publique unique n° 2022/03172 du 5 septembre 2022, je me suis tenue à la disposition du public lors de **3 permanences**

- Lundi 10 octobre 2022 de 14h à 17h
- Mardi 18 octobre 2022 de 14h à 18h
- Mercredi 26 octobre 2022 de 14h à 17h.

C2 – Prolongation de l'enquête

Suite à une grève générale des transports en commun le 18 octobre, pendant une période de grave pénurie de carburant, et à la demande du public, j'ai demandé à la Préfecture du Val de Marne de bien vouloir prolonger l'enquête publique, ce qui a été fait.

L'arrêté préfectoral n° 2022/03887 du 21 octobre 2022 a prolongé l'enquête jusqu'au vendredi 4 novembre, et une **4^{ème} permanence** a été organisée le :

- vendredi 4 novembre de 14h à 17h30.

C3 - Climat de l'enquête

Les 4 permanences ont été très animées.

A mon arrivée, à chaque permanence, un groupe de personnes attendait dans le hall de la Mairie, et les contributeurs se sont succédés du début à la fin des permanences sans aucune interruption. Le 1^{er} jour, nous avons dû quitter la mairie à la demande insistante des agents d'accueil qui devaient fermer les locaux à 17h30, et la discussion a continué plus d'une demi-heure devant la mairie.

Cette affluence a été la même à chaque permanence.

Les copropriétaires ont fait part de leur surprise et de leur indignation devant la procédure enclenchée par la Mairie et des méthodes consistant à présenter la résidence comme « résidence de tourisme » alors qu'elle était parfaitement informée du changement de destination de la résidence (immeuble d'habitation) depuis le 29 novembre 2019, date de la résiliation du bail commercial de Perreval.

Tous ont tenu à exposer leur cas personnel, dont certains particulièrement dramatiques.

L'incompréhension, l'indignation et la colère, soulignant les pertes financières et les préjudices subis ont émaillé leurs propos.

Plusieurs sont revenus à chaque permanence, pour ajouter des éléments et fournir de nouveaux documents et ont parallèlement déposé des observations et des documents sur le registre papier et sur le registre électronique.

D'autres ont multiplié les observations sur le registre électronique.

Le président du syndicat des copropriétaires s'est présenté accompagné de son avocat.

Des représentants de locataires et des voisins ont eux-aussi tenu à exprimer leur inquiétude.

D - OBSERVATIONS DU PUBLIC RECUEILLIES PENDANT L'ENQUETE

D - 1 OBSERVATIONS DEPOSEES DANS LE CADRE DE L'ENQUETE PARCELLAIRE :

2 observations ont été portées sur le registre papier :

- a) Rappel que la parcelle AD 382 ne fait pas partie du projet de DUP et correspond au **80 bis** avenue Georges Clémenceau.
- b) La même personne note son intention de déposer une observation sur le registre électronique.

13 observations ont été déposées sur le registre électronique

Elles ont été imprimées et collées dans le registre papier « parcellaire »

Plusieurs copropriétaires ont signalé des modifications et transmis leur nouveau KBis, remis séparément de ce rapport à la Préfecture du Val de Marne.

Lorsque certains propriétaires ont signalé ne pas avoir reçu le questionnaire, j'en ai immédiatement avisé la Préfecture, qui le leur a adressé directement.

Obs n°	éléments
117	S'agissant enfin du projet les références cadastrales sont erronées puisqu'elles font mention de la parcelle cadastrale AD 382 page 24 et 27 du dossier, qui appartiennent à la SCI bry dev dont nous sommes propriétaires , et qui correspond au 80bis avenue Georges Clémenceau. Merci de pallier cette erreur (les annexes n'y font d'ailleurs pas référence).
91	N'a pas reçu le questionnaire . Joint son Kbis (le reste de l'obs concerne la DUP) 3 pages
74	Joint le questionnaire (4 pages), le dépôt d'une DP de changement de destination (2p), le certificat de non recours 1p
65	la Notice Explicative de l'Enquête Parcellaire indique en page 4 au § 1.1.3 : « La parcelle mère située sur ce terrain était la parcelle cadastrée section AD numéro 1, lieudit « 80 avenue Georges Clémenceau », pour une contenance d'un hectare onze ares dix-huit centiares (1ha 11a 18ca). Cet ensemble immobilier a été divisé en deux lots. Le lot 1 comprend la jouissance exclusive et perpétuelle à titre privative de la partie de terrain d'une superficie de 7.083 m ² . Le lot 2 comprend la jouissance exclusive et perpétuelle à titre privative de la partie de terrain d'une superficie de 4.035m ² . (Le lot 2 n'est pas concerné par le projet de requalification de la résidence située au 80 avenue Georges Clémenceau). La parcelle AD n°1 a été divisée , et à l'issue de cela, trois parcelles filles ont été créées, à savoir, les parcelles AD N° 382, 383 et 384. Or il y a manifestement une contradiction entre le fait d'expliquer que la parcelle mère AD n°1 « a été divisée en deux lots » et l'affirmation selon laquelle « La parcelle AD n°1 [c'est-à-dire la même parcelle mère] a été divisée et à l'issue de cela, trois parcelles filles ont été créées ».

***Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,**
relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice*

	Dès lors que la parcelle 382 existe toujours dans le plan cadastral, de même que la parcelle 384 (qui est concernée par l'expropriation), on peut logiquement en déduire que la parcelle 383 est à l'origine des parcelles actuelles 385, 386, 387 et 388. <u>Toujours est-il que l'exposé comprend à tout le moins une erreur et une contradiction concernant la division de la parcelle mère AD n°1 qui n'a pu être divisée en même temps en deux lots et en 3 parcelles.</u>
61	N'a pas reçu le questionnaire . Joint son Kbis
36	N'a pas reçu le questionnaire . Joint son Kbis
37	N'a pas reçu le questionnaire . Joint son Kbis
23	La présente remarque concerne l'enquête parcellaire. L'arrêté préfectoral n°2022/03172 du 5 septembre 2022 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique implique donc l'ouverture d'une enquête parcellaire malgré l'absence de toute reconnaissance de d'utilité publique de l'action intentée par la Mairie de Bry-sur-Marne. Ceci étant, constatant que des parties de la copropriété sont déjà acquises par l'expropriant ou en cours d'acquisition, <u>l'expropriation est donc partielle</u> , et je m'étonne que l'enquête parcellaire ne soit pas accompagnée d'un plan d'arpentage identifiant clairement la nature réelle du bien de chaque propriétaire, <u>et notamment les parties déjà acquises par l'expropriant.</u>
13	N'a pas reçu le questionnaire . Joint son Kbis
7	N'a pas reçu le questionnaire . Joint son Kbis
4	Vous trouverez dans le plan ci-joint: - Le positionnement actuel du grillage séparant la résidence sise 80 av G.Clémenceau, de la résidence Villanova 2 Rue de la Garenne 94360 Bry sur Marne. déphasage important avec le découpage cadastral à notre disposition. - Les points marron indiquent, la surface de "no mans land" non accessible aux 2 résidences de par un encerclement grillagé (bosquets feuillus + pelouse) et mur en surélévation de la résidence Villanova. - Les losanges verts indiquent les 2 surfaces entretenues peut-être é tort par la résidence Villanova (pelouse +bosquet arbres) alors qu'elles semblent faire partie de la résidence Clémenceau de par le cadastre(à moins qu'il y ait un 3ème propriétaire inconnu ou caché dirons-nous pour cette parcelle) . L'accès de cette surface se fait par la rue des chapeaux de paille grace à un portillon fermant à clef (clé passe chez le gardien du 2 rue de la Garenne). -tout ceci est en place depuis la livraison originelle des 2 résidences (2009 pour résidence Villanova). plan couleur joint
3	Identique à obs 4

D2 - OBSERVATIONS DEPOSEES DANS LE CADRE DE LA DUP

Plus de 30 personnes se sont déplacées lors des 4 permanences, certaines plusieurs fois.

176 observations ont été déposées :

33 observations ont été notées sur le registre papier, plusieurs étaient accompagnées de documents en pièces jointes qui ont été collés dans le registre. Elles sont notées de 144 à 176 dans le tableau ci-après.

2 courriers ont été déposés. Ceux-ci reprennent mot pour mot les observations portées sur le registre électronique par la même personne. Je ne les ai donc pas comptabilisées.

143 observations ont été portées sur le registre électronique

Ces observations sont en majorité de très longs exposés de la situation, vue et vécue par les copropriétaires. Elles se recourent, et les mêmes arguments, voire les mêmes formulations, s'y retrouvent souvent. Elles sont pour la plupart accompagnées de très nombreux documents en pièces jointes, dont certains sont identiques à ceux envoyés par d'autres personnes : il faut néanmoins tous les examiner pour s'en assurer (**1335 pages**).

Une observation évoque généralement plusieurs thèmes.

Il m'a donc été nécessaire d'établir un tableau excel de dépouillement pour en compter les occurrences (ci-après).

Souvent des contributeurs ont multiplié leurs observations, les déposant simultanément sur le registre papier, sur le site Publilégal, dans les mêmes termes ou presque, et venant les exposer à la commissaire-enquêtrice lors des permanences.

Cette avalanche de documents s'est révélée très difficile à exploiter par la commissaire-enquêtrice.

Les copropriétaires ont réuni et remis à la commissaire-enquêtrice un nombre important de pièces (1335 pages), dont un dossier chronologique relatif à la résidence, classé en 5 sous-dossiers, et qui compte 392 pages.

Ce document est annexé au registre d'enquête papier.

Ces mêmes documents ont également été postés sur le site Publilégal.

Deux dossiers ont été transmis par des avocats.

On relève 12 observations favorables au projet et 108 observations défavorables au projet.

D3 – CLASSEMENT DES OBSERVATIONS

**J'ai classé l'ensemble de ces observations selon les thèmes suivants ,
qui constituent la synthèse des observations:**

N°	THEME
1	Notice explicative
2	Information du public
3	Statut de la résidence
4	Inadaptation de l'aménagement intérieur à des seniors
5	voisinage
6	Foncier disponible à Bry
7	Loi SRU / besoin en logements sociaux
8	Prix du M ² proposé par l'EPFIF
9	Préjudices / mécontentements
10	Droit de Préemption Urbain Renforcé
11	Contestation de la date de référence
12	Coût du projet
13	Utilité publique du projet
14	Rappels des textes, codes expropriation, tourisme, urbanisme, décrets et jurisprudences

**Afin de comptabiliser les occurrences des thèmes dans les 1335 pages
d'observations et de pièces jointes, j'ai établi le tableau Excel ci-après :**

les N° d'observation en rouge concernent l'enquête parcellaire mais ont été
déposées sur le registre DUP.

Les observations n° 144 à 176 ont été déposées sur le registre papier

N° OBS registre papier	POUR	CONTRE	Notice explicative	Information public	statut résidence	Aménagement intérieur	voisinage	Foncier disponible	loi SRU log,sociaux	prix m ²	Préjudice	DPU R	date référence	coût projet	Utilité publique	rappel textes	OBS + PJ Nombre PAGES
1		1	1	1	1	1		1		1	1						1
2		1	1	1	1					1	1			1			4
3 Par																	2
4 Par																	3
5		1	1		1	1				1	1			1			4
6		1	1		1	1		1	1					1	1		2
7					1												2
8					1												3
9		1								1	1						2
10		1		1	1	1				1							3
11(nul)																	0
12					1					1	1						0
13Par																	1
14			1	1				1									1
15		1		1	1	1				1	1				1		2
16		1	1		1					1	1			1			1
17		1	1	1	1					1	1			1			1
18		1	1	1	1					1					1		1
19				1	1	1				1							1
20		1	1	1	1				1	1	1						1
21		1	1	1	1					1	1						4
22			1	1	1					1							2
23Par																	1
N° OBS registre papier	POUR	CONTRE	Notice explicative	Information public	statut résidence	Aménagement intérieur	voisinage	Foncier disponible	loi SRU log,sociaux	prix m ²	Préjudice	DPU R	date référence	coût proj	Utilité publique	rappel texte	OBS + PJ

*Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
 relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
 Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice*

19 Décembre 2022

						ur								et		s	Nombre PAGES
24		1	1											1	1		1
25		1	1	1	1	1				1	1			1	1	1	6
26		1	1	1	1					1	1			1	1		1
27 nul																	0
28 nul																	0
29		1	1		1					1	1			1	1	1	4
30 nul																	0
31		1		1	1									1	1		7
32		1	1	1													1
33		1	1		1												2
34		1	1	1	1	1			1	1	1				1		1
35		1		1			1			1	1			1			3
36		1	1		1	1			1	1	1				1		10
37			1		1					1	1						2
38		1	1		1				1	1		1	1	1	1	1	57
39		1	1		1												17
40			1		1												2
41		1	1	1	1					1	1						86
42		1	1		1												69
43		1	1		1												40
44		1	1	1													32
45		1	1		1	1			1	1	1			1			10
46		1	1	1	1	1		1	1	1	1			1			4
47		1								1	1						1
N° OBS registre papier	POUR	CONTRE	Notice explicative	Information public	statut résidence	Aménagement intérieur	voisinage	Foncier disponible	loi SRU log,soci	prix m²	Préjudice	DPU R	date référence	coût projet	Utilité publique	rappel textes	OBS + PJ Nombre

*Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
 relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
 Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice*

19 Décembre 2022

																	PAGES
48		1	1	1	1					1	1						1
49		1	1		1					1	1			1			8
50		1	1		1					1	1						1
51nul																	
52nul																	
53		1	1	1	1		1			1	1						3
54		1	1	1	1		1			1	1						1
55		1	1	1	1					1							15
56		1	1	1	1	1											2
57			1												1		1
58									1						1		1
59			1	1													3
60		1	1	1	1				1								9
61															1		1
62																	3
63		1	1		1												3
64		1	1		1					1	1			1			1
65																	
66		1	1		1					1	1			1	1		1
67		1	1							1	1			1			1
68		1	1		1				1	1	1			1	1		1
69		1								1				1			1
70			1		1	1					1	1		1			11
71		1	1		1				1	1		1		1			15
N° OBS registré papier	POUR	CONTRE	Notice explicative	Information public	statut résidence	Aménagement intérieur	voisinage	Foncier disponible	loi SRU log,sociaux	prix m²	Préjudice	DPU R	date référence	coût projet	Utilité publique	rappel textes	OBS + PJ Nombre PAGES

*Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
 relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
 Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêteur*

19 Décembre 2022

72					1													3
73	1				1		1											15
74		1	1		1													5
75	1						1											1
76		1	1	1	1	1			1	1	1				1			30
77	1				1	1												1
78	1				1	1			1									1
79			1		1	1				1	1							1
80							1											1
81	1				1		1				1							1
82		1	1		1				1	1	1				1			1
83		1			1				1		1							1
84				1	1		1			1								3
85nul																		0
86		1	1		1				1						1		1	4
87	1								1									1
88															1			1
89		1	1		1					1	1							1
90	1				1		1											1
91		1	1	1	1		1			1	1			1	1			5
92		1	1		1		1										1	1
93			1		1				1	1							1	16
94					31													31
N° OBS registré papier	POUR	CONTRE	Notice explicative	Information publique	statut résidence	Aménagement intérieur	voisinage	Foncier disponible	loi SRU log,sociaux	prix m²	Préjudice	DPU R	date référence	coût projet	Utilité publique	rappel textes	OBS + PJ Nombre PAGES	
95					34													34
96					28													29

*Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice*

19 Décembre 2022

97					1		1										1
98							1										1
99			1	1	1	1				1	1	1		1	1	1	26
100																	1
101		1	1	1	1					1	1	1		1			1
102		1	1		1					1	1						1
103	1		1		1		1										1
104			1		1												20
105																	1
106	1				1		1										1
107		1	1		1					1	1						1
108		1								1	1						1
109	1						1			1							1
110				1													1
111		1	1	1	1			1	1	1	1			1			1
112	1						1										1
113								1	1						1	1	8
114		1	1		1					1	1	1					3
115							1										1
116															1		4
117		1	1		1		1										1
N° OBS registré papier	POUR	CONTRE	Notice explicative	Information public	statut résidence	Aménagement intérieur	voisinage	Foncier disponible	loi SRU, log,sociaux	prix m²	Préjudice	DPU R	date référence	coût projet	Utilité publique	rappel textes	OBS + PJ Nombre PAGES
118		1					1				1						1
119		1					1										1
120			1		1					1	1			1			1
121					1												5

*Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
 relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
 Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice*

19 Décembre 2022

122		1	1		1									1			2
123			1	1	1		1										1
124			1	1	1		1										1
125		1		1						1	1						1
126		1	1	1		1		1		1				1	1		32
127		1						1	1								7
128		1					1										1
129					1												3
130			1		1		1										1
131				1													2
132		1	1					1	1	1		1		1	1	1	8
133					1		1			1	1			1			1
134		1	1		1					1	1						1
135		1	1			1		1		1	1			1	1	1	4
136												1	1	1		1	1
137		1			1		1		1								1
138		1	1	1	1		1										1
139		1	1						1	1	1	1	1	1	1	1	53
140		1	1	1		1		1						1	1		4
N° OBS registré papier	POUR	CONTRE	Notice explicative	Information public	statut résidence	Aménagement intérieur	voisinage	Foncier disponible	loi SRU log,sociaux	prix m²	Préjudice	DPU R	date référence	coût projet	Utilité publique	rappel textes	OBS + PJ Nombre PAGES
141	1	1					1				1			1			1
142		1	1								1				1		1
143		1	1	1	1				1	1	1		1	1	1		0
144		1	1		1					1	1						0
145		1	1		1					1				1			0
146		1	1		1					1	1						0

*Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
 relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
 Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice*

19 Décembre 2022

147		1	1		1					1	1						0
148		1	1		1					1	1						0
149		1	1		1					1	1						0
150			1		1												0
151		1			1				1								0
152		1		1													0
153		1			1					1				1			394
154		1															0
155		1								1	1				1		0
156		1	1	1						1	1						0
157		1	1							1	1						0
158		1	1	1	1					1	1						0
159		1								1	1						0
160		1	1				1			1	1						0
161		1	1												1		0
162		1			1		1										0
163		1															0
N° OBS registré papier	POUR	CONTRE	Notice explicative	Information public	statut résidence	Aménagement intérieur	voisinage	Foncier disponible	loi SRU log,sociaux	prix m²	Préjudice	DPU R	date référence	coût projet	Utilité publique	rappel textes	OBS + PJ Nombre PAGES
164		1	1														0
165			1	1						1							0
166		1			1					1	1						0
167		1			1												3
168		1															0
169				1													0
170		1		1			1										0
171		1		1													2

*Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
 relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
 Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêteur*

19 Décembre 2022

172		1	1	1											1		2
173		1	1		1			1	1	1	1	1	1	1	1	1	10
174		1	1	1	1					1	1						2
175		1															0
176		1	1		1							1	1				41
TOTAL		10															
L	12	8	96	51	195	22	31	12	31	78	69	8	8	42	29	15	1335

Dossier n° E2200069 /77 du 13 juillet 2022 - Tribunal Administratif de Melun
Arrêté Préfectoral (Val de Marne) n° 2022/03172 du 5 septembre 2022
Arrêté Préfectoral (Val de Marne) n° 2022/03887 du 21 octobre 2022

Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice

19 Décembre 2022

D4 - TABLEAUX THEMATIQUES DES OBSERVATIONS

**Dans les tableaux ci-après sont reportées pour chacun des thèmes
 les observations les plus significatives.
 Certaines sont transversales et on peut les retrouver dans plusieurs thèmes.**

L’avis de la mairie, transmis dans son mémoire en réponse, y fait suite.

1	NOTICE EXPLICATIVE
----------	---------------------------

La Notice explicative présentée au public a produit des réactions indignées de la part du plus grand nombre de contributeurs, tant sur la forme que sur le fond.

96 observations la mentionnent comme un document trompeur.

Un contributeur fait observer qu’il manque une « traduction » des nombreux sigles utilisés. Tout l’argumentaire du dossier exposé dans la Notice explicative, qui présente la Résidence comme une « résidence de tourisme », et non un « immeuble d’habitation » a soulevé un véritable tollé. La photo illustrant la page de garde de la notice, montrant l’enseigne d’un ancien exploitant commercial en résidence de tourisme est vivement critiquée.

Les contributeurs pointent les manques, notamment le budget et le coût des travaux.

Ils critiquent aussi la formulation des arguments avancés par la mairie.

Le dossier est ressenti comme trompeur et mensonger.

Ils n’ont pas de mots assez forts pour exprimer leur colère et leur indignation.

La mixité intergénérationnelle évoquée dans la notice est ressentie comme irréaliste.

obs	éléments
1	photos dans le document qui présente le projet ou l’on voit les panneaux de résidence hôtelière qui ont été retirés il y a plus de 2 ans.
2	arguments trompeurs
5	Les manoeuvres de la Mairie depuis 2020 sont a minima moralement répréhensibles La résidence est qualifiée d'hôtelière alors que l'exploitation depuis près de 3 ans est à usage d'habitation exclusivement
6	<u>Le dossier soumis à l’enquête publique comporte de nombreux biais.</u> L’argumentaire développé par la collectivité expropriante laisse à penser que cette action est la seule possible.
14	De nombreux sigles, dans la notice explicative 80 Clemenceau, ne sont pas définis dans le corps du texte ou dans une annexe comme PLAI, PLUS, PLS pages 30 et 31. Ceci rend la compréhension du dossier difficile.
16	Le projet de la Mairie est peu crédible, mal fondé, mensonger; le budget associé est sous-estimé et totalement irréaliste. Cela n'est pas acceptable,
17	le maintien, au-delà du changement de destination, d’une qualification de résidence de tourisme afin d’exproprier au moindre coût.
20	Pourquoi la municipalité emploie toujours le terme de "résidence de tourisme" alors qu'elle est aujourd'hui reconnue en "habitation" ? Faut il y voir une volonté de dévalorisation de nos biens ?
21	Pourquoi qualifier cet ensemble de résidence de tourisme alors même qu'elle est passée en usage d'habitation à la demande de la mairie en 2015.
24	Les immeubles concernés par l’enquête publique n’étant ni insalubres ni en état de péril, et l’opération étant intitulée « Requalification de la résidence », une information correcte du public nécessiterait que figure dans le dossier un plan qui explicite la nature de la « requalification », ainsi qu’une évaluation des biens datant de moins d’un an.
24	Le plan des travaux « doit permettre aux intéressés d’avoir une idée exacte des travaux envisagés et

*Enquête publique unique préalable à la Déclaration d’Utilité Publique et parcellaire,
 relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
 Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice*

	de visualiser l'emprise du projet. Il s'agit de montrer la disposition de l'ensemble des équipements projetés, et de faire apparaître clairement le périmètre des travaux (échelle comprise entre 1/200e et 1/1000e) ce qui concerne l'évaluation de la DNID dans le cadre d'une enquête publique, celle-ci doit dater de moins d'un an, ce qui n'est pas le cas du document produit en date de juin 2021. Cette pièce doit donc être considérée comme donc manquante au dossier.
25	Des présentations mensongères dans la documentation officielle de l'opération (notice explicative). Comment la Mairie peut-elle présenter en première de couverture la photo de la résidence avec le panneau "City Résidence" ?...alors que le panneau a été enlevé début 2020, peu de temps après la fin de l'existence de la "Résidence de tourisme" ; même à la date de rédaction de la notice, en septembre 2021, le panneau était enlevé depuis plus d'un an et demi. Le terme "Résidence de tourisme" est mentionné à de multiples reprises dans la note en la présentant comme la réalité d'aujourd'hui : <u>C'est totalement faux</u> , puisqu'il y a eu demande de changement de destination des appartements par les propriétaires de "Résidence de tourisme" en "Habitation" dès l'année 2020 et accordée officiellement par la Mairie elle-même au cours de l'année 2021 ; c'est donc clairement une présentation sciemment trompeuse . Aussi, dire dans cette notice qu'il y a encore des locataires de courte durée dans les appartements est une contre-vérité absolue. Contrairement à ce qu'écrit la Mairie et à ce qu'elle veut faire croire, les propriétaires louent en locatif meublé et non en résidence hôtelière. Et il y a donc des locataires dans les appartements. A la page 39 de la notice explicative, il est mentionné : <i>"les inconvénients de cette opération sont faibles et tiennent principalement : 1) au caractère forcé de transfert forcé de propriété, bien que ce point doit 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) à 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."</i> Dire que le point "caractère forcé de transfert forcé" est à nuancer du fait d'obligation d'indemniser, oui, pour autant que l'indemnisation des expropriés soit équitable, ce qui est très loin d'être le cas. Et les locataires actuels résidant dans mes appartements y sont au titre de leur résidence principale. Ils ne sont pas des cas exceptionnels.
25	Contrairement à ce qu'écrit la Mairie dans les documents présentant la nécessité de l'expropriation, la résidence n'est plus une résidence de tourisme ; la Mairie le sait pertinemment puisque c'est elle qui a validé (certes après de nombreux blocages et donc beaucoup de retards) en 2021 les demandes de changements de destination de nos appartements ;
26	présentation éhontée de l'opération et de notre résidence dans des documents publics et à l'attention de sa population;
38	la notice explicative ne retrace pas les différentes étapes ayant conduit au changement de statut de la résidence, que les copropriétaires retracent dans un dossier joint (dossier 1). Si l'on s'en tient à la lecture de la notice : - La commune n'aurait jamais accepté les demandes des copropriétaires de transformer la résidence de tourisme en résidence d'habitation classique ; - La résidence serait encore, à ce jour, une résidence de tourisme ; - Les appartements de la résidence devraient être expropriés en tenant compte de cette qualification de résidence de tourisme. <u>La présentation de la notice explicative aboutit finalement par tordre les faits pour tordre le droit</u> , en vue de permettre à la commune d'exproprier des appartements à un prix dérisoire, pour satisfaire des objectifs en matière de logements sociaux. L'imposture ici, et non des moindres, consiste pour la commune à présenter la résidence comme étant une résidence de tourisme, pour exproprier les appartements de la résidence à un prix bien inférieur auquel les copropriétaires seraient en mesure de prétendre sur le marché libre.
38	De fait, la présentation de la résidence du 80 avenue Georges Clémenceau comme résidence de tourisme ne correspond absolument pas à la situation actuelle. Si la commune présente cette résidence comme une résidence de tourisme, c'est en réalité pour tenter de l'exproprier à moindre coût et ce, en totale méconnaissance de ses engagements.
38	L'expropriation ne peut être prononcée qu'à la condition de répondre à une utilité publique. Pour que l'utilité publique puisse être constatée, il faut être en mesure d'appréhender le coût de l'opération projetée. Le coût de l'opération projetée <u>doit être présenté dans le dossier soumis à enquête</u> .
38	En l'espèce, la prise de connaissance du dossier d'enquête permet rapidement de se rendre compte que ce ne sont ni les qualités intrinsèques de la résidence, ni la politique d'aménagement de la commune qui justifient sa demande d'obtenir l'expropriation de la résidence. Le dossier est en effet totalement incomplet et orienté sur la présentation de la procédure

*Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice*

45	Pour arriver à ses fins, la Mairie de Bry sur Marne procède à une représentation déformée des éléments : Les arguments sont très bien présentés dans la Lettre ouverte au maire et aux conseillers municipaux de Bry que les copropriétaires ont transmis en novembre 2021. Des éléments factuels démontrent ainsi que la mairie agit délibérément depuis 2015 en vue d'exproprier la résidence à moindre coût. Elle présente à sa tutelle un dossier d'expropriation qui n'est pas sincère et un budget intenable pour tenter de faire passer ce projet. La mairie agit en réalité pour spolier les propriétaires du fruit de 20 années d'efforts et d'embuches surmontées difficilement, afin de tenter de compenser ses manquements en matière de logements sociaux.
46	Le projet de la mairie nous apparait complètement incohérent. Ses affirmations sont fausses en communiquant des photos de résidence de tourisme : Nos appartements sont bien dans une résidence d'habitation principale et non de tourisme. Ils sont en location bail 89 depuis 2,5 ans. Le document de la mairie minimise les indemnisations dues aux locataires actuels.
55	La mairie cherche à présenter la résidence d'une manière trompeuse malgré la modification du PLU et le changement de destination de la résidence en 2019.
57	Au regard du nombre important d'imprécisions manifestes dans le dossier, comment est-il possible qu'un arrêté d'ouverture d'enquête ait pu être pris ? A toutes fins utiles, nous vous joignons une notice établie par les services de l'Etat eux-mêmes définissant le contenu d'un dossier.
63	la Mairie a fini par prendre l'arrêté de non opposition confirmant la destination « Habitation », le 27 mai 2021 (pj 'Arrêté de non opposition 100521 - Changement de destination Bry') soit plus de 6 mois après la demande initiale datée du 6 novembre 2020. Malgré les affirmations trompeuses et mensongères du dossier DUP, ce n'est pas une « Résidence de tourisme » qui serait à exproprier mais bien une copropriété entièrement dédiée à l'habitation
66	En 2020 :- Depuis le départ du gestionnaire, mon appartement est loué en continu en résidence principale à des locataires donc il répond à une réelle demande locative sur Bry, ce n'est pas de la courte durée, comme l'indique la mairie. <u>Il va falloir reloger les locataires en place</u> car ce sont des baux d'habitation et non de courte durée comme l'indique le projet de la mairie qui est schizophrène sur le sujet car c'est elle qui a validé le changement de destination.
66	La Notice Explicative DUP indique page 27 en § « Situation de copropriétaires » : « <i>Les copropriétaires sont pour la plupart des Sociétés civiles immobilières ayant investi dans la résidence pour des avantages fiscaux</i> ». <u>Cette manière tendancieuse de présenter la situation des copropriétaires n'honore ni leurs auteurs ni les signataires de la Demande d'Utilité Publique.</u>
67	L'illustration parfaite de cette incroyable malhonnêteté frappe, dès l'ouverture du dossier préliminaire, avec la photo de la résidence, qui présente de façon fallacieuse une magnifique enseigne «City Résidence», qui n'existe plus depuis plusieurs années. En effet, nos appartements sont loués avec des baux lois 89 ! La mairie a été forcée d'acter ce changement de destination par l'action intelligente de l'avocat que nous avons été obligés de prendre, devant la stratégie d'immobilisme et de détournement de l'esprit de la loi que nous subissons depuis plusieurs années maintenant par l'équipe municipale. Le dossier est cependant construit de façon machiavélique , et présente de façon fallacieuse le statut des locaux, pour essayer de les acheter à vil prix et rendre ainsi possible financièrement une opération qui sans cela serait impossible
70	La Mairie présente son dossier d'expropriation, de façon orientée et qu'on ne peut qualifier que de mensongère. En cela, elle essaie de tromper le public et ses autorités de tutelle, et jusqu'à son propre conseil municipal et à Madame la Commissaire enquêtrice. Elle va jusqu'à présenter en couverture des photos anciennes de la résidence où le panneau « City Résidence », démonté début 2020, apparaît encore !! C'est honteux et indigne d'une autorité publique qui démontre ainsi la faiblesse de son dossier.
76	Transmission de la liste des 90 lots de la résidence gérés par la société LOKIZI en habitation meublée - loi 89-462
76	<u>Dossier orienté et mensonger</u> . La mairie a demandé le changement de destination en 2015. Les copropriétaires ont payé 1 038 000 au bailleur pour le dédommager (rupture contrat). Le PLU a été révisé en 2017. Pourtant la mairie continue à présenter la résidence en tourisme et non en habitation.
86	En l'absence de référence aux documents de planification urbaine dans le dossier soumis à enquête

	publique, je vous invite à prendre connaissance des éléments du PLU. Outre la désignation explicite des secteurs de réalisation des opérations de logements sociaux dans le règlement aux pages 23 et 58 (et dont la résidence Clémenceau ne fait pas partie), je vous joins deux extraits du rapport de présentation de mars 2017 qui identifie l'ensemble de l'îlot (Résidences Clémenceau et Villanova) comme habitat collectif, utilisant même une photo de la résidence Clémenceau pour illustrer ce type d'habitat (p 27).
99	Présentation erronée et trompeuse par la Mairie
122	Le dossier présenté, et notamment la Notice Explicative DUP, est trompeur et mensonger sur de nombreux aspects listés ci-dessous : Page de garde : <u>photo avec panneau « City Résidence »</u> , nom commercial de l'exploitant en tant que résidence de tourisme, exploitation qui a cessé à l'expiration du bail au 29 novembre 2019. Ce panneau a été enlevé de la façade à fin 2019. <u>La photo présentée est délibérément trompeuse</u> Les assertions faisant référence à une Résidence de Tourisme sont trompeuses et mensongères : Il n'y a plus de résidence de tourisme, et la quasi-totalité des logements sont des logements pérennes qui nécessiteront des relogements. L'ensemble de la partie centrale « cœur d'îlot » qui est disponible en tant qu'espace vert est d'ores et déjà un espace vert : Le dossier est malheureusement trompeur et mensonger également sur cet aspect, CE PROJET NE COMPORTE AUCUNE CREATION D'ESPACE VERT. Ce critère de création d'espace vert est utilisé comme point systématique pour la sélection du bailleur social, ce qui laisse supposer une manipulation lors de la sélection du bailleur social. Du reste aucun chiffrage ou évaluation même sommaire ne vient appuyer ces éléments, tant en surface créée en espace vert qu'en budget correspondant.
124	je ne comprends pas alors que le bâtiment est encore récent et (semble être) en bon état; il y a un projet porté par une société qui parle de "de friches industrielles"
139	La présentation erronée, incomplète du dossier d'enquête, notamment en ce qui concerne l'estimation du coût des appartements à exproprier, doit vous conduire à émettre un avis défavorable.
145	Dénoncent les contre vérités contenues dans la notice d'information explicative. Ce dossier est tendancieux et comporte des erreurs de fond. Il manque le budget.
146	Le dossier est mensonger, il ne s'agit ni de résidence hôtelière ni de résidence de tourisme. Les appartements sont occupés en habitation principale (bail loi 1989)
147	Conteste la notice explicative
149	Notice explicative mensongère (photo, résidence de tourisme) le dossier comporte de nombreuses contre-vérités.
155	Ce dossier est effarant.
157	Conteste la véracité du dossier.
158	Le dossier est erroné.
161	Dossier trompeur vis-à-vis des autorités de tutelle et du public.
172	Le dossier n'est pas conforme à la réglementation publiée sur le site www.service-public.fr/particuliers/vosdroits

REPONSE DE LA MAIRIE DE BRY sur MARNE

La dénomination « résidence de tourisme » a été maintenue car il s'agit de son usage justifiant la date de référence applicable conformément aux dispositions combinées des articles L.322-2 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et L.213-4 et L.213-6 du Code l'urbanisme (cf infra thème n°3).

L'ensemble des pièces prévues à l'article R.122-5 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique étaient présentes dans le dossier.

La mairie a parfaitement respecté ses obligations légales d'affichage sur le lieu de l'enquête et parution dans les annonces légales de 3 journaux.

Pourtant les contributeurs regrettent que cette information n'ait pas circulé, ils l'estiment même occultée : 51 observations le soulignent.

Il est pointé que l'annonce de l'enquête publique n'était pas présente sur le site internet de la mairie (*contrairement à celle relative au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) métropolitain : du 3 octobre 2022 au 5 novembre 2022*), et que cette opération n'a pas été annoncée dans le magazine local « Bry ma ville », ni en septembre ni en octobre.

Ils considèrent ne pas avoir été suffisamment informés.

Par ailleurs, s'agissant des copropriétaires, ils s'indignent de la brutalité de l'annonce de l'expropriation projetée par la mairie, sans information ni concertation préalable, au moins avec le Conseil Syndical. Seuls les lecteurs assidus des délibérations du conseil municipal ont pu prendre connaissance des décisions prises, et certains remettent en question la sincérité des informations fournies au conseil municipal.

Plusieurs contributeurs de plaignent de la difficulté d'accéder au dossier d'enquête publique en mairie de Bry (agents d'accueil mal informés), ce que j'ai pu personnellement constater.

Enfin, sur le site Publilégal les documents relatifs à l'enquête ne figuraient plus dès le 30/10 alors que l'enquête était prolongée jusqu'au 4/11.

J'ai également demandé à plusieurs reprises que soient jointes au dossier d'enquête les impressions papier des observations et pièces jointes portées sur le registre électronique, comme prévu dans l'arrêté préfectoral, pour que chacun puisse en prendre connaissance, même sans ordinateur à disposition.

Ce n'est que le vendredi 4 novembre (dernier jour de la prolongation de l'enquête....) qu'un classeur les regroupant a été déposé à l'accueil.

Cependant, n'ayant pas reçu de consignes, les agents d'accueil ne l'avaient pas joint au dossier d'enquête, il a fallu insister pour l'avoir.

obs	éléments
1	Notre surprise a été totale quand Nous avons appris que la mairie voulait nous exproprier pour faire de nos appartements des logements sociaux et des logements pour senior.
2	ce projet d'expropriation sans concertation avec les propriétaires. Nous avons été stupéfaits d'apprendre que la Mairie avait le projet de nous exproprier pour transformer la résidence en logements sociaux.
10	En mai 2020 la rumeur fait état que le Conseil Municipal a voté une résolution en faveur d'une expropriation partielle qui deviendra totale . Aucune concertation n'a été proposée .
10	conteste la méthode employée jusqu'alors par La Mairie qui par ses revirements , son absence de concertation et de recherches alternatives adaptées , détourne les règles .
14	La vie à Bry, mensuel municipal, ne mentionne pas l'enquête d'utilité publique, aussi bien pour le numéro de septembre 2022 que celui d'octobre 2022. A ce jour, il n'y a pas d'information sur le site internet de la mairie.
15	En 2019 le changement de destination est effectif après de longues et coûteuses procédures . À la suite de ce changement de destination, la marie lance une procédure d'expropriation sans aucune concertation, ni information.

*Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice*

18	Cette décision d'expropriation a été prise dans un contexte particulièrement opaque, sans concertation avec les copropriétaires, et sans qu'aucune solution alternative n'ait été sérieusement étudiée.
20	Nous avons fait l'acquisition en mai 2016 d'un appartement type T2 d205, lot 4013 en résidence de tourisme situé "RESIDENCE BRY SUR MARNE 80 av Georges Clémenceau". Lors de cette acquisitions en 2016 <u>nous ignorions</u> que depuis 2015 était engagé une demande de changement de destination de "résidence de tourisme en habitation".
21	il est inconcevable de se faire exproprier sans aucune concertation
25	Une gestion, manipulée par la Mairie à son profit, des étapes précédant l'ouverture de la procédure. nous apprenions que le Conseil municipal avait voté une résolution pour procéder à l'expropriation ceci sans qu'il y ait eu le moindre signe avant-coureur de la part de la Mairie avec laquelle notre Conseil syndical avait pourtant échangé à de multiples reprises dans la perspective des modifications évoquées ci-dessus.
26	Il est peu de dire que les annonces de la Mairie, sitot le paiement des indemnités à Pierreval réalisé, ont produit l'effet d'un véritable double jeu à notre égard à tous. Sur le fond comme sur la forme, elle a montré tout son mépris pour chacun d'entre nous qui sommes depuis des années de tranquilles propriétaires de la ville, réglant rubis sur l'oncle nos taxes locales et ne recherchant le dialogue avec la Mairie que dans le but de trouver des solutions adaptées aux circonstances.
31	Alors qu'une enquête publique a pour vocation - d'informer la population concernée par une opération et recueillir ses observations, - d'éclairer l'administration qui est chargée de prendre la décision, - d'associer les citoyens à l'action administrative, il apparaît que les modalités et le déroulement de cette enquête ne remplissent pas les conditions indispensables pour satisfaire ces objectifs La Mairie de Bry sur Marne, demandeur de la déclaration d'utilité publique et donc premier responsable de l'information du public, n'a fait aucune démarche d'information spécifique en dehors des strictes obligations légales d'affichage sur les panneaux administratifs et d'envoi de courriers recommandés aux personnes visées par l'expropriation. En particulier la Mairie n'a fait aucun encart dans son bulletin municipal mensuel « La Vie à Bry », tant pour les mois de septembre que d'octobre (liens internet La Vie à Bry - Septembre 2022 lire en ligne , La Vie à Bry - Octobre 2022 lire en ligne). Elle ne fait en aucune manière référence à cette enquête sur son site internet www.brysurmarne.fr comme le prouve la capture d'écran avec recherche (pj : Recherche enquête utilité publique -Site de la Ville de Bry-sur-Marne - 13102022 15h45). Ceci est d'autant plus étonnant que la Mairie référence très clairement une autre enquête d'utilité publique dont l'objet est : « [Enquête publique] Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) métropolitain : du 3 octobre 2022 au 5 novembre 2022 » Aucun affichage n'apparaît dans le hall de la Mairie Ce « silence assourdissant » de communication d'une Mairie dotée de nombreux moyens de communication, empêche de facto les habitants de la commune d'exprimer leurs avis et observations sur ce projet. Cette situation déplorable revient à nuire délibérément à l'objet même de cette enquête d'utilité publique rappelé en tête de ces observations.
31	Le dossier de l'enquête qui est supposé être mis à disposition du public, n'est aucunement visible. Il ne peut être obtenu qu'après demande expresse au guichet, et n'est donc pas en accès réellement ouvert
32	Force est de constater que la communication au sujet de cette enquête a été réduite au strict minimum. Il n'y par exemple aucune mention de cette enquête sur le site de la mairie ou dans le journal de la commune "La vie à Bry". C'est nous qui avons attiré l'attention de nos voisins sur ce projet et cette enquête. Ils n'étaient au courant de rien. Il appartiendra à nos avocats de déterminer si la Mairie a, une fois de plus, failli à ses obligations dans le but d'empêcher le public et particulièrement les propriétaires concernés de s'exprimer.
34	il n'y a eu aucune concertation avec la mairie de Bry sur l'expropriation. C'est le conseil syndical qui nous a informé de cette décision.
35	C'est avec stupéfaction que nous avons pris connaissance de la procédure d'expropriation
51	En mai 2020, à la stupéfaction générale, j'ai appris par le Conseil syndical que le conseil municipal de Bry-Sur-Marne avait émis un « avis favorable » au lancement d'une procédure d'expropriation du bâtiment C de la Résidence, pour y implanter des logements sociaux. Outre la brutalité de cette annonce qui n'avait fait l'objet d'aucune concertation par la Mairie, elle était en contradiction absolue

	avec ses propres engagements.
55	En mai 2020, à la stupéfaction générale, nous avons été stupéfaits d'apprendre que la Mairie avait le projet de nous exproprier pour transformer la résidence en logements sociaux.
56	Il n'y a eu à ma connaissance aucune concertation au préalable ce sujet, ni avec les co-proprétaires, ni avec le Conseil Syndical. et je conteste vivement la méthode scandaleuse employée à ce jour par la Mairie pour parvenir à ses fins.
60	la délibération 2021DELIB0084 du conseil municipal de Bry-sur-Marne du <u>27 septembre 2021</u> décidant de lancer une procédure de DUP sur les immeubles du 80 avenue Clémenceau <u>fait l'objet d'un recours</u> de la part de la copropriété. Indépendamment des jugements qui pourront être rendus, nous vous joignons le compte-rendu de cette séance. Au vu des notifications de changement de destination qui vous ont été transmis dans les différentes contributions, vous ne manquerez pas de constater (page 17) que la distorsion entre la réponse de Monsieur le Maire sur le nombre officiel de logements principaux et le fait qu'à cette date plusieurs changements de destination avaient d'ores et déjà été actés par lui, pouvait être de nature à induire en erreur les conseillers lors de leur décision.
84	Nous observons par ailleurs que le conseil syndical de Villanova doit son information sur la présente enquête publique à la diligence de ses voisins, et qu'il n'a pas délibéré sur une contribution commune à cette enquête.
91	En mai 2020, nous avons appris par notre conseil syndical que le conseil municipal de Bry (lors de sa dernière séance avant les élections municipales et le départ de l'ancienne équipe...) avait voté une résolution pour initier un projet d'expropriation de notre résidence (d'abord un seul bâtiment mais aujourd'hui tous) et ceci sans qu'il y ait eu le moindre signe avant-coureur de la part de la Mairie avec laquelle notre Conseil syndical avait pourtant échangé à de multiples reprises dans la perspective des modifications évoquées ci-dessus.
99	enquête publique trop discrète dans la communication de la Mairie
101	Un tel projet, mené sans concertation et de plus se basant sur des arguments erronés, ne peut pas se prévaloir d'une quelconque utilité publique et doit donc être abandonné.
111	En 2020, nous apprenons par un agent immobilier, en ce qui me concerne, alors que j'étais le Pt du syndicat des copropriétaires, que la mairie avait décidé, sans nous consulter, même une seule fois, de nous exproprier partiellement (mai 2020) puis totalement (décembre 2020)
124	Comment voulez-vous que l'on donne un avis alors que l'on aucune information facilement accessible sur le projet é Je n'ai trouvé aucun lien me permettant d'accéder simplement au projet!!!
125	en mai 2020 courrier de la Mairie de notification d'intention d'expropriation le bâtiment C sans concertation préalable , ni avec les co-proprétaires, ni avec le Conseil Syndical.
126	A noter qu'une demande de communication de documents a été faite au Domaine. Elle vise à obtenir communication : - de la première estimation établie par le Domaine antérieurement à l'estimation du 1er juin 2021 présentée dans le dossier - le rapport d'expertise IPFEC cité dans l'avis du Domaine. Malgré l'obligation légale de communication de ces documents cette demande de communication n'a toujours pas abouti. Cette double rétention de documents administratifs de la part de la Mairie et du Domaine est non seulement illégale, mais préjudiciable à une appréciation fondée du dossier
131	A la date de ce 2 novembre, le dossier figurant sur la plateforme ne comporte que l'avis de prolongation.. Vous trouverez en pj la copie écran correspondante. NB : prolongation jusqu'au 4/11 inclus.
140	absence volontaire d'information de l'existence de l'expropriation sur le site internet officiel de la Mairie, ainsi que dans le mensuel municipal "La Vie à Bry" de septembre et d'octobre 2022, ce qui n'est pas honnête vis-à-vis des concitoyens de Bry-sur-Marne.
152	Je me suis présenté à l'accueil de la mairie à 13h45 le 18/10 et ai demandé à l'accueil la communication du registre et dossier. Après consultation de la hiérarchie il m'a été répondu que je devais attendre l'arrivée de la commissaire-enquêtrice à 14h. j'en déduis que si je m'étais présenté la veille ou le lendemain, je n'aurais pas pu consulter le registre et le dossier ce qui est inadmissible.
165	Habite un pavillon voisin de la résidence. Venue pour connaître le projet. Regrette le manque d'informations et de communication.
169	Habite un pavillon voisin de la résidence. Regrette le manque d'informations et de communication.

170	Habite un pavillon voisin de la résidence. Regrette le manque d'informations et de communication.
171	Le 30/10 : constate qu'il n'y a aucune information relative à l'enquête sur le site de la mairie.

REPONSE DE LA MAIRIE DE BRY sur MARNE

Toutes les dispositions relatives à la publicité de l'avis d'information d'ouverture de l'enquête publique et à la notification aux expropriés du dépôt du dossier d'enquête en mairie ont été respectées.

Par ailleurs, l'enquête a été prolongé de 9 jours supplémentaires portant la durée de l'enquête à 26 jours.

Les avis d'information relatifs à la prolongation ont été affichés en mairie, dans l'ensemble des panneaux administratifs de la commune, directement sur site et publié sur le site internet de l'enquête publique.

L'ensemble du dossier est resté à la disposition du public sans interruption en mairie durant les heures d'ouverture au public ainsi que sur le site Publilégal jusqu'au vendredi 4 novembre.

Nous relevons d'ailleurs que les contributeurs se plaignant d'être mal informés ont pu déposer leurs contributions.

Nous ajoutons enfin que les observations déposées sur le registre électronique ainsi que l'ensemble des pièces jointes étaient parfaitement et entièrement accessibles au public sur le site de Publilégal et que seul un dysfonctionnement de messagerie électronique a empêché nos services de recevoir de Publilégal sous format numérique les observations déposées quotidiennement.

C'est d'ailleurs à leur requête que, bien aimablement, vous avez accédé à leur demande de le leur communiquer afin qu'ils procèdent aux diligences nécessaires.

3

STATUT (DESTINATION) DE LA RESIDENCE

Le statut (la destination) de la Résidence constitue la pierre d'achoppement de ce dossier.

On retrouve ce thème **195 fois** dans les observations et les pièces jointes.

Dans la notice explicative publiée en 2022, la mairie la présente comme « résidence de tourisme » alors que les copropriétaires soulignent qu'elle ne l'est plus depuis novembre 2019, date de la fin de l'exploitation commerciale par Pierreval.

Les Copropriétaires s'indignent que la notice explicative ne retrace pas fidèlement les différentes étapes qui ont conduit au changement de statut.

Ils ont produit de nombreux documents en pièces jointes à leurs observations, dont un dossier de 392 pages où figurent les copies de documents étayant leur argumentaire, notamment les échanges avec la mairie et l'exploitant Pierreval.

Ce dossier papier a été remis à la commissaire-enquêtrice, mais aussi envoyé sur le site Publilegal.

Les éléments cités ci-après en sont une illustration.

Les contributeurs soulignent également les difficultés opposées par la mairie pour délivrer les attestations de non opposition/non recours aux copropriétaires après la résiliation de l'exploitation commerciale.

Un contributeur regrette que la présentation du projet en conseil municipal n'ait pas reflété la réalité actuelle du statut de la résidence (notamment présence de très nombreux locataires en bail loi de 1989.

obs	éléments
2	argument fallacieux que cette résidence est une résidence de tourisme alors qu'elle ne l'est plus depuis plus de deux ans. En 2015, en accord avec le maire de l'époque, qui a modifié le PLU à cet effet, nous avons entrepris les démarches pour changer la destination de la résidence et la passer en résidence d'habitation. Nos 4 Studios sont loués à des particuliers qui en ont fait leur résidence principale
5	La Mairie elle-même a accordé en 2021 le changement de destination en habitation
6	les dernières évolutions du PLU ont acté la modification de la vocation de la zone où se situent les immeubles pour lesquels la collectivité voudrait déposséder les bénéficiaires de leur droit de propriété.
10	Ma demande de changement de destination vers l'usage d'habitation n'a pu aboutir qu'en mai 2021 après un premier refus et une suite de procédures administratives avec de nombreux courriers et constats d'huissiers.
16	La Marie de BRY Sur Marne nous soutien pour changer de destination en donnant l'impulsion en 2015, puis en modifiant le PLU en 2017 à cette fin, et avec notre consentement préalable. Le changement est acté en 2019 nous passons de "résidence de tourisme" à "habitation". Nous adhérons donc collectivement au projet et versons à nous tous, au prorata de nos lots, plus de 1.000.000 € d'indemnité de résiliation à Pierreval. La Maire justifie cela en se basant sur des éléments fallacieux, elle s'inscrit en mauvaise foi systématique
18	Le fondement de ce dossier d'expropriation repose sur une observation caduque : la résidence du 80 avenue Georges Clemenceau n'est pas une « Résidence de Tourisme qui a cessé son activité ». Cette résidence est devenue à usage d'habitation depuis fin 2019 et mes trois T3 sont tous loués.
19	j'ai été surpris de constater que la mairie bloquait, pendant plusieurs mois, les changements de destination qu'elle avait elle-même demandé.
20	Nous avons fait l'acquisition en mai 2016 d'un appartement type T2 d205, lot 4013 en résidence de tourisme situé "RESIDENCE BRY SUR MARNE 80 av georges clémenceau". Lors de cette acquisitions en 2016 nous ignorions que depuis 2015 était engagé une demande de changement de destination de "résidence de tourisme » en « habitation".
21	Pourquoi qualifier cet ensemble de résidence de tourisme alors même qu'elle est passée en usage d'habitation à la demande de la mairie en 2015.
25	En mars 2017, la Mairie modifiait le PLU pour permettre le changement de destination. Contrairement à ce qu'écrivait la Mairie dans les documents présentant la nécessité de l'expropriation, la résidence n'est plus une résidence de tourisme ; la Mairie le sait pertinemment puisque c'est elle

	qui a validé (certes après de nombreux blocages et donc beaucoup de retards) en 2021 les demandes de changements de destination de nos appartements ;
29	Depuis le début de l'année 2020 et aujourd'hui encore ce bien est proposé en bail d'habitation, et permet d'enrichir l'offre locative qui reste largement insuffisante à Bry et en Région Parisienne
36	<p>En tant que membre du Conseil Syndical de la résidence, j'étais présent aux réunions qui ont eu lieu à la mairie de BRY sur Marne, à la demande du Maire, qui s'inquiétait du fait qu'un nombre non négligeable de familles résidentes sollicitait ses services. Ces familles, parfois composées de migrants avec enfants, habitaient indûment la résidence à la suite d'un accord passé entre l'exploitant et une association chargée de loger les familles en déshérence sociale. L'exploitant avait alors dévié la destination « hôtelière » de la résidence. Le Maire nous a clairement incités à mettre fin à l'exploitation hôtelière à la fin du bail de 9 ans, et de changer la destination de la résidence pour en faire une résidence « habitation ».</p> <p>Dans ce but, les services de la Mairie ont modifié le Plan Local d'Urbanisme. Cette opération ne s'est pas faite sans contrepartie, puisqu'il a été nécessaire de verser à l'exploitant une indemnité de résiliation du bail qui a coûté à ma famille plus de 16 000 €.</p> <p>Le changement de destination de la résidence s'est par ailleurs accompagné d'énormes difficultés, la Mairie faisant tout ce qu'elle pouvait pour ralentir cette opération, tel que refus de valider les demandes en ne répondant qu'à l'extrême limite du délai que la Loi autorisait, m'obligeant à recommencer l'opération à plusieurs reprises sous prétexte que les documents avaient changé d'une année sur l'autre. Pourquoi une telle perte de temps ?</p> <p>Dès le changement de destination obtenu, la Mairie a pris la décision d'exproprier la totalité de la résidence et donc mon appartement, arguant que la ville de Bry-surMarne manquait de logements sociaux.</p>
36	les locataires actuels sont des personnes ou familles à faibles revenus, qu'il faudra, s'ils doivent être congédiés, remplacer par des personnes de statut social équivalent.
38	<p>Tout d'abord, la notice commence par exposer l'historique de la résidence et sa création, en 2003, en tant que résidence de tourisme. La notice indique ensuite que : « 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). »</p> <p>Il est vrai qu'à partir de 2010, les copropriétaires ont fait valoir à plusieurs reprises à la mairie, qu'il serait préférable de mettre un terme à l'exploitation hôtelière en raison des difficultés d'exploitation de la résidence. Plusieurs projets d'évolution ont été proposés de 2010 à 2014 par les copropriétaires, en vue d'une cessation totale ou partielle de l'activité hôtelière. Ces projets nécessitaient toutefois une modification spécifique de la zone du PLU, qui n'autorisait pas à cette époque l'habitation simple. La commune n'était alors pas favorable à cette modification et les copropriétaires ont dû renoncer à cette transformation.</p> <p>Les discussions relatives au changement de destination de la résidence ont toutefois repris fin 2015, cette fois à l'initiative de la commune, lorsqu'elle a décidé d'entreprendre une révision complète de son PLU.</p> <p><u>C'est la commune elle-même qui a souhaité initier ce changement de destination du fait de l'absence de contrôle qu'elle pouvait avoir sur la fréquentation de la résidence de tourisme.</u></p> <p>Après plusieurs mois d'échanges en 2016, dans lesquels la commune a joué un rôle moteur, les copropriétaires et la commune sont parvenus à un accord, à savoir la transformation de la résidence de tourisme en résidence d'habitation. Cette transformation s'est matérialisée par plusieurs décisions administratives et s'est concrétisée au mois le 29 novembre 2019, avec le départ du groupe Pierreval, alors exploitant de la résidence, en contrepartie du paiement d'une indemnité de résiliation par les copropriétaires (une des conditions fixées par la commune pour procéder à la modification du PLU permettant cette transformation ayant été la conclusion d'un accord entre l'exploitant et les copropriétaires pour mettre fin au bail commercial).</p> <p><u>Les copropriétaires retracent l'historique de cette transformation dans le dossier n°1</u> (Cf. dossier n°1 : Fin 2015, la mairie demande aux copropriétaires de changer la destination de la résidence de résidence de tourisme à habitation, puis annonce son intention de les exproprier à la mi-2020). Toutefois, cela ne ressort absolument pas du dossier d'enquête !</p>

38	<p>Lors de sa création le 11 avril 2003, la résidence du 80 avenue Georges Clémenceau est classée en tant que bâtiment relevant de la catégorie de destination « Hébergement hôtelier », conformément à l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme alors en vigueur.</p> <p>A la suite d'échanges intervenus entre les copropriétaires et la commune et à la demande de cette dernière, la transformation de la résidence de tourisme en résidence d'habitation a été décidée et le PLU de la commune a fait l'objet d'une évolution en ce sens.</p> <p>L'évolution du PLU était en effet un pré-requis pour que les copropriétaires puissent s'assurer, une fois la résidence de tourisme fermée, que le changement de destination des appartements serait autorisé.</p> <p>C'est ainsi que la procédure de révision du PLU de Bry-sur-Marne a été approuvée le 20 mars 2017 et qu'elle a classé le terrain d'assiette de la résidence en zone UB, laquelle autorise de l'habitat collectif et de l'habitat individuel.</p> <p>En conformité avec le règlement de la zone UB du PLU, les copropriétaires ont décidé, après la cessation de la résidence de tourisme le 29 novembre 2019, de déposer en mairie de Bry-sur-Marne, des déclarations préalables permettant de procéder au changement de destination de leurs appartements.</p> <p>L'instruction des changements de destination a fait l'objet de nombreux blocages du côté de la commune. Cela ressort du dossier n°2 établi par les copropriétaires.</p> <p>Après maintes contestations, les déclarations préalables déposées par les copropriétaires ont fini par être délivrées, au compte-goutte, par la commune. Désormais, les appartements de la résidence du 80 avenue Georges Clémenceau sont des appartements à destination d'habitation.</p>
38	<p>La destination d'un bâtiment correspond en urbanisme, à ce pourquoi une construction est édifiée. Il s'agit d'un élément indiqué dans la demande de permis de construire du bâtiment.</p> <p>Avant 2016 : les catégories de destinations d'un bâtiment étaient fixées par l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme : Une résidence de tourisme relevait de la destination hébergement hôtelier (Réponse min. Q. n° 20.434, JO Sénat du 01/03/2012, p. 577).</p> <p>Après 2016 : les différentes catégories de destinations et sous-destinations d'un bâtiment ont été précisées et fixées par les articles R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme. L'article R. 151-27 du code de l'urbanisme dispose que : « <i>Les destinations de constructions sont : 1° Exploitation agricole et forestière ; 2° Habitation ; 3° Commerce et activités de service ; 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ; 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.</i> »</p> <p>L'article R. 151-28 du code de l'urbanisme précise que : « <i>Les destinations de constructions prévues à l'article R. 151-27 comprennent les sous destinations suivantes : 1° Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière; 2° Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ; 3° Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques ; [...]</i> »</p> <p>Une résidence de tourisme relève de la destination commerce et activités de service.</p> <p>En droit de l'urbanisme, la résidence de tourisme ne relève donc pas de la destination habitation.</p> <p>Par conséquent, pour changer la destination d'un appartement situé en résidence de tourisme, il convient de déposer une déclaration préalable en mairie conformément à l'article R. 421-17 du code de l'urbanisme pour le faire passer de la catégorie « Commerce et activités de service » à « Habitation ».</p> <p>Le changement de destination de l'appartement nécessite qu'il respecte le plan local d'urbanisme (PLU) applicable, c'est-à-dire que le PLU autorise les appartements à destination d'habitation.</p>
38	<p>1° En droit L'usage d'un bien correspond à un élément de fait, relatif à ce à quoi le bien est utilisé. La définition de la résidence de tourisme qui figure à l'article D. 321-1 du code du tourisme indique bien qu'une telle résidence est « <i>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</i> ». Les appartements d'une résidence de tourisme sont à usage d'habitation. A l'occasion de contentieux fiscaux, la jurisprudence s'est d'ailleurs prononcée sur cette qualification de l'usage de logements compris dans une résidence de tourisme. (CF : <i>jugement rendu le 23 décembre 2013, tribunal administratif de Marseille</i>).</p> <p>2° En fait : Les appartements de la résidence sont à usage d'habitation <u>et, à ce jour, ils sont loués comme tels dans le cadre de baux d'habitation.</u></p> <p>Conclusion à ce stade : <u>A la date de la présente enquête publique</u>, il convient de noter que :</p> <p>- La résidence du 80 avenue Georges Clémenceau est une résidence d'habitation ;</p>

	<p>- Les appartements de la résidence sont à <u>destination</u> d'habitation ;</p> <p>- Les appartements de la résidence sont à <u>usage</u> d'habitation.</p> <p>De fait, la présentation de la résidence du 80 avenue Georges Clémenceau comme résidence de tourisme ne correspond absolument pas à la situation actuelle. Si la commune présente cette résidence comme une résidence de tourisme, c'est en réalité pour tenter de l'exproprier à moindre coût et ce, en totale méconnaissance de ses engagements.</p>
38	<p>La résidence du 80 avenue Georges Clémenceau est à évaluer en tant que résidence habitation Selon l'article L. 1 du code de l'expropriation : « <i>L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées. Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité.</i> »</p> <p>L'expropriation ne peut être prononcée qu'à la condition de répondre à une utilité publique. Pour que l'utilité publique puisse être constatée, il faut être en mesure d'appréhender le coût de l'opération projetée. Le coût de l'opération projetée <u>doit être présenté dans le dossier soumis à enquête.</u></p>
40	<p>Ce changement de destination a été en fait rendu possible grâce à la dernière modification du PLU par la mairie elle-même et donc son accord tacite au projet de changement de destination en question. Il y a ainsi quelque chose de parfaitement hypocrite dans l'attitude de la mairie car enfin, c'est nous, les investisseurs, qui avons supporté le coût de la rupture du bail commercial avec Pierreval et sitôt obtenu, elle menace de nous exproprier !</p> <p>J'imagine qu'il est plus facile d'exproprier des petits-porteurs comme nous qu'une grande société immobilière comme Pierreval qui a pignon sur rue.</p>
55	<p>En 2015, la mairie demande aux copropriétaires le changement de destination de la résidence de tourisme en résidence d'habitation.</p> <p>Début 2016 un accord tripartite est trouvé entre les copropriétaires, la mairie et la sté Pierreval. Ce dernier accepte de terminer le bail d'exploitation hôtelière fin 2019, moyennant une prime d'éviction. La Mairie modifie le PLU en 2017. Statut d'habitation finalement acté en 2021.</p>
60	<p>la délibération 2021DELIB0084 du conseil municipal de Bry-sur-Marne du <u>27 septembre 2021</u> décidant de lancer une procédure de DUP sur les immeubles du 80 avenue Clémenceau <u>fait l'objet d'un recours</u> de la part de la copropriété. Indépendamment des jugements qui pourront être rendus, nous vous joignons le compte-rendu de cette séance.</p> <p>Au vu des notifications de changement de destination qui vous ont été transmis dans les différentes contributions, <u>vous ne manquerez pas de constater (page 17) que la distorsion entre la réponse de Monsieur le Maire sur le nombre officiel de logements principaux et le fait qu'à cette date plusieurs changements de destination avaient d'ores et déjà été actés par lui, pouvait être de nature à induire en erreur les conseillers lors de leur décision.</u></p>
63	<p>A fin novembre 2019, le bail d'exploitation en résidence de tourisme a pris fin, et conformément au PLU la résidence n'étant plus exploitée en résidence de tourisme relevait désormais de la résidence d'habitation.</p> <p>Puis la Mairie et particulièrement le Maire, l'adjoint en charge de l'Urbanisme et le responsable de l'urbanisme ont fait une obstruction délibérée et systématique à la régularisation administrative du changement de destination qui a fait l'objet de « Demandes Préalables » de la part des copropriétaires. Cette obstruction est caractérisée par la déclaration publique du Maire indiquant lors du conseil municipal du 19 mai 2020 « <i>que la ville ne dispose pas d'outils dans le plan local d'urbanisme permettant de s'opposer aux changements de destination</i> » (voir pj 24 du dossier collectif) ... alors même que la Mairie, ses élus et son service d'urbanisme utilise tous les moyens les plus incongrus et malhonnêtes pour s'y opposer (voir dossier n°2 du dossier collectif).</p> <p>Après le rejet de notre première demande de changement de destination le 22 décembre 2020, puis la non réponse au recours gracieux effectué le 12janvier 2021, et après une nouvelle DP émise sans aucun changement substantiel, la Mairie a fini par prendre l'arrêté de non opposition confirmant la destination « Habitation », le 27 mai 2021 (pj 'Arrêté de non opposition 100521 – Changement de destination Bry') soit plus de 6 mois après la demande initiale datée du 6 novembre 2020.</p> <p>Malgré les affirmations trompeuses et mensongères du dossier DUP, ce n'est pas une « Résidence de tourisme » qui serait à exproprier mais bien une copropriété entièrement dédiée à l'habitation</p>

Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice

	<p><u>Il est désolant de constater que des personnes investies de l'autorité publique puissent avoir des actions aussi malhonnêtes et mensongères.</u> Ces actions sont une atteinte particulièrement choquante aux lois de la République et de manière plus générale au Bien Public.</p> <p>Le fait que la Demande d'Utilité Publique soit basée sur de tels actes ne peut que disqualifier le dossier dans son ensemble.</p>
68	<p>La mairie, qui était gênée à l'époque par la dimension sociale de certains occupants (SAMU social qui parfois occupait certains logements), nous a fortement encouragés vers 2015, à changer notre statut pour devenir des logements simples, régis par des baux classiques. A cet effet, elle nous a sollicités pour prendre en charge la très grosse indemnité d'éviction du bailleur de l'époque (plus d'1 million d'euros, et presque 20.000€ pour notre part !), en échange d'engagements de changement de PLU pour nous permettre ce changement, et trouver, enfin, un peu de sérénité pour tous les partenaires.</p>
70	<p>Contrairement à ce qu'indique la notice du dossier d'enquête publique, la résidence du 80 avenue Georges Clémenceau n'est plus une résidence de tourisme mais une résidence d'habitation: depuis le 29 novembre 2019, l'exploitation hôtelière de la résidence a cessé.</p> <p>D'octobre 2019 à juin 2020, la Mairie a tenté de retarder par tous les moyens les demandes de changement de destination présentées par les copropriétaires, avant de constater, comme l'a déclaré le Maire lui-même lors du conseil municipal du 19 mai 2020, « que la ville ne dispose pas d'outils dans le plan local d'urbanisme permettant de s'opposer aux changements de destination ».</p> <p>L'arrêté d'opposition de la mairie a été levé en juin 2020 et les premiers accords de changement de destination ont alors été accordés, soit 9 mois après la première demande.</p>
76	<p>Transmission de la liste des 90 lots de la résidence gérés par la société LOKIZI en habitation meublée- loi 89-462 prouvant que c'est bien une résidence d'habitation.</p>
78	<p>je souhaitais me prononcer en faveur du projet de la commune sur la résidence située 80 avenue Georges Clémenceau. En effet, l'avenir de la ville de Bry sur marne est de prendre en considération l'évolution de la société vers davantage de mixité sociale et intergénérationnels.</p>
79	<p>la Mairie a utilisé des manœuvres dilatoires malhonnêtes pour retarder autant que possible l'acceptation de nos changements de destination, de "résidence hôtelière" à "résidence d'habitation". la résidence avait cessé d'être hôtelière le 29 novembre 2019 suite à l'arrêt de l'activité du gestionnaire unique le 29 novembre 2019.</p> <p>L'architecte de la copropriété ayant imaginé une meilleure manière de modifier l'agencement INTÉRIEUR des espaces communs, M. Coindreau a déposé le 8 juillet 2020 une nouvelle DP montrant entre autres que nous disposions du coup d'encore plus d'espace pour les vélos.</p> <p>C'est là que les problèmes ont commencé, la Mairie contestant chacun des détails des modifications INTÉRIEURES que nous avions prévues.</p> <p>Cette contestation est donc consécutive d'un ABUS DE DROIT et ce n'est qu'une des nombreuses autres contestations injustifiées, elles aussi abondamment documentées dans le dossier précité, qui ont conduit au délai invraisemblable nécessaire pour recevoir l'approbation de toutes les DP des copropriétaires, à savoir fin juin 2021 !</p>
90	<p>La résidence Villanova est une résidence d'habitation mixte et n'a absolument pas le même statut que la résidence hôtelière voisine</p>
91	<p>En 2015, la Mairie de Bry, inquiète des conséquences de la location au Samu Social (présence d'enfants non scolarisés dans la résidence), nous a encouragé à rompre à l'amiable le bail commercial avec l'exploitant hôtelier Pierreval pour changer la destination de « résidence de tourisme » à « habitation ».</p> <p>A cet effet, la Mairie a modifié le PLU en mars 2017</p> <ul style="list-style-type: none"> • La résiliation amiable n'a été possible qu'avec le paiement par chacun des copropriétaires d'une forte indemnité à Pierreval : 15% des loyers perçus tout au long des 9 ans de bail (soit 24.578,2 € pour la SARL A.. Patrimoine). La résiliation est intervenue effectivement fin 2019. <p>En parallèle, le syndicat de copropriétaires et chacun d'entre nous a entamé les démarches administratives pour obtenir le changement de destination de la résidence dans son ensemble et des appartements. Après moults échanges, la demande concernant les 4 appartements T1 de la SARL A... patrimoine a fait l'objet d'une non-opposition par la Mairie en août 2021.</p>
91	<p>Les manœuvres de la Mairie depuis 2020 sont moralement scandaleuses.</p> <p>La Mairie ne cesse de présenter son projet de manière biaisée en avançant régulièrement l'argument que cette résidence est une résidence de tourisme alors qu'elle ne l'est plus depuis bientôt 3 ans sur un plan économique (date de fin du bail commercial avec l'exploitant hôtelier) et depuis 1 an sur un</p>

Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice

	<p>plan juridique (avis de non-opposition de la mairie au changement de destination). Et la mairie ne peut pas ignorer cette situation dans la mesure où elle a soutenu le projet de changement de destination dès 2015, a incité les copropriétaires à rompre à l'amiable le bail commercial et a elle-même modifié le PLU en 2017 et accordé les changements de destination en 2021.</p>
93	<p>Le terme de « résidence de tourisme » qualifie un mode d'exploitation et non une réalité bâtie. Cette dénomination disparaît donc dès lors où l'exploitation hôtelière cesse, ce qui est le cas pour les immeubles concernés. De plus, La résidence Clémenceau étant constituée d'appartements en copropriété indépendants n'a jamais été un ERP (établissement recevant du public). C'est notamment l'arrêté du 30 janvier 1978 fixant les règles de construction spéciales à l'habitat de loisirs à gestion collective qui fait cette distinction. <u>Il est manifeste que l'évaluation établie par la DNID s'est affranchie de ces particularités</u>, aboutissant à une minoration de son estimation qui entache la présentation de la balance bénéfices-inconvénients. <u>Les immeubles sont composés non de chambres mais de logements.</u> L'enquête parcellaire identifie d'ailleurs très clairement dans la rubrique « nature du lot » chaque appartement. La taxe foncière, qui est établie sur cette base cadastrale ponctionne par exemple, pour chaque logement, la taxe des ordures ménagères. Il en est de même des actes notariés qui ne font absolument pas mention (et ce légitimement) d'une quelconque spécificité de la copropriété. Ainsi, dès lors où le contrat avec l'exploitant a été résilié, ces logements entrent pleinement dans la destination « habitation » au sens du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015.</p>
97	<p>En référence au commentaire n°90, le conseil syndical de la résidence Villa Nova voudra peut-être expliquer à la Commissaire enquêtrice comment cette résidence serait, de son propre aveu, une "résidence d'habitation mixte", alors que, <u>lors de sa construction, le PLU de la commune n'autorisait pas l'habitation sur cette zone ???</u> Ceci jettera peut-être un éclairage intéressant sur le (prétendu) soutien unanime des copropriétaires de cette résidence au projet de la Mairie;</p>
101	<p>Un tel projet, mené sans concertation et de plus se basant sur des arguments erronés, ne peut pas se prévaloir d'une quelconque utilité publique et doit donc être abandonné.</p>
133	<p>Nous louons actuellement nos studios à des jeunes actifs par l'intermédiaire de la société Cozy Home. Le bail entre Cozy Home et les locataires est un bail classique pour logement meublé.</p>
144	<p>Conteste le statut de la résidence dans le dossier présenté dans la notice. Ses locataires sont depuis 2 ans en résidence principale.</p>
145	<p>Les copropriétaires ont payé en 2019 plus de 1 M€ pour passer du statut tourisme au statut habitation.</p>
146	<p>Le dossier est mensonger, il ne s'agit ni de résidence hôtelière ni de résidence de tourisme. Les appartements sont occupés en habitation principale (bail loi 1989)</p>
147	<p>Conteste le statut de résidence de tourisme alors que c'est un immeuble d'habitation. Les 4 studios sont loués (bail loi 1989)</p>
149	<p>Ce n'est plus une résidence de tourisme depuis 2019 mais un immeuble d'habitation, attestations de non recours délivrée en novembre 21 par la mairie. Ces appartements sont loués depuis 2020 (bail loi 89) via LOKIZI.. Notice explicative mensongère (photo, résidence de tourisme) le dossier comporte de nombreuses contre-vérités.</p>
151	<p>Représentent un ensemble de locataires. Pourquoi ce projet tandis que nous sommes locataires dans un espace convivial mixte é rien n'empêche d'intégrer au fur et à mesure des séniors sans expulser des locataires. Nous refusons en masse cette requalification. La mixité a commencé, c'est honteux d'exproprier des personnes ayant aujourd'hui des locataires. Où va t'on ?</p>
162	<p><u>Refuse</u> que cette résidence soit transformée en logements sociaux à cause des nuisances que cela apportera dans le quartier, et beaucoup d'incivilités. Je préfère que les copropriétaires actuels louent leurs appartements en résidence principale à des gens de la classe moyenne.</p>
170	<p>Constata que depuis 2020 la résidence est mieux tenue et beaucoup plus calme. Ne souhaite pas que ça redevienne comme avant (Samu social et location pour faire des fêtes) avec troubles de voisinage insupportables. CONTRE le projet de la mairie.</p>

REPONSE DE LA MAIRIE DE BRY sur MARNE

Le statut de la résidence, comme indiqué, au point 1 est apprécié à la date de référence.

Le régime de la fixation de la date de référence repose sur un ensemble de règles issues du Code de l'expropriation et du Code de l'urbanisme qu'il est nécessaire de combiner.

En effet, si le deuxième alinéa de l'article L.322-2 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique indique, ainsi que l'ont relevé certains contributeurs, que l'usage effectif est apprécié notamment un an avant l'ouverture de l'enquête prévue à l'article L. 1

ou, dans le cas prévu à l'article L. 122-4 du même code, un an avant la déclaration d'utilité publique, il ressort de la combinaison des articles L.213-4 et L.213-6 du Code de l'urbanisme que lorsqu'un bien est soumis au droit de préemption urbain et fait objet d'une expropriation, la date de référence est fixée, en principe à « *la date à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le plan d'occupation des sols, ou approuvant, révisant ou modifiant le plan local d'urbanisme et délimitant la zone dans laquelle est situé le bien* »

encore faut-il, par ailleurs, pour ce dernier point, selon le juge administratif, que les règles de construction soient changées et non seulement le périmètre.

L'ensemble immobilier situé au 80. avenue Clémenceau, objet de la procédure d'expropriation, étant soumis à l'exercice du droit de préemption urbain, c'est donc tout à fait régulièrement que la date de référence a été fixée à la date du plus récent document d'urbanisme opposable, soit le 20 mars 2017 ainsi que le précise d'ailleurs la Direction Nationale d' Intervention Domaniales dans son avis en date du 1er juin 2021 joint en annexe au dossier d'enquête publique.

4	INADAPTATION DE L'AMENAGEMENT INTERIEUR DES IMMEUBLES ET DES APPARTEMENTS A DES PERSONNES AGEES
----------	--

La notice explicative indique qu'un tiers des logements sera destiné à des seniors et qu'ils seront répartis dans les 4 bâtiments.

Les contributeurs soulignent l'inadaptation des locaux à cette catégorie d'occupants, Ce point figure 22 fois dans les observations.

Le coût d'adaptation de ces logements et des bâtiments à des personnes âgées n'est pas chiffré.

La répartition des 45 logements destinés à des seniors dans les bâtiments A, B, C, D implique d'équiper les bâtiments A, C, D d'ascenseurs.

Si les T1 peuvent convenir à des étudiants ou à de jeunes actifs, ils ne peuvent pas être affectés à des seniors, compte tenu de leur exigüité.

obs	éléments
1	nos T2 sont dans un <u>bâtiment sans ascenseur</u> et sont situés en rez de chaussée pour la pièce principale, les chambres étant à l'étage auquel on peut accéder par un escalier particulièrement raide. Leur usage est impropre à des seniors.
5	Le projet est à destination d'une population de seniors, alors que la plupart des appartements sont des duplex exigües (donc avec escaliers pentus, inadaptés à des personnes âgées).
10	Le T4 dont je parle est en duplex avec un petit escalier et le bâtiment est sans ascenseur, cet aménagement n'est pas adapté pour des seniors.
15	la destination future exprimée par la mairie de logger des seniors dans notre résidence est inappropriée au regard de la configuration et de l'agencement de ces appartements. Nos T1 entre 19 et 20 m2 ne permettent pas de logger un sénior de façon décente.
19	la résidence n'est pas adaptée en matière d'accueil des seniors (pas d'ascenseurs et appartements en duplex).
25	il n'y a pas d'ascenseur dans le bâtiment C où se trouvent mes 2 appartements. Or, ceux-ci sont au deuxième étage et ils ont un escalier intérieur assez raide pour aller des chambres au séjour et à la cuisine. Sont-ils adaptés à des seniors, comme le souhaite la Mairie ?
34	mes appartements T1 de 20 m2 sont trop exigües pour logger des seniors (kitchenette et salle d'eau peu adaptée). Par contre, ils conviennent parfaitement pour de jeunes travailleurs ou étudiants. D'ailleurs, je n'ai eu aucune demande de location de la part de seniors.
36	Il faut noter que la configuration des appartements ne se prête pas à une utilisation par des personnes à mobilité réduite, des escaliers étroits existant dans la plupart des appartements en duplex.
46	Nos deux T4 duplex avec escaliers à 180° ne sont pas adaptés aux personnes âgées que la mairie affirme vouloir logger dans nos appartements.
70	la résidence est totalement inadaptée au projet de résidence pour seniors à faibles ressources que la Mairie prétend mener : le seul bâtiment équipé d'un ascenseur (bâtiment B) dessert en quasi totalité des T1 dont la surface est comprise entre 17 et 24 m2 (voir état des locations de LAL INVEST en PJ) qui ne sauraient constituer des logements décentes pour la population visée par le projet. En outre beaucoup de T3 et T4 sont en duplex sans ascenseur, là encore inadaptés à cette population.
140	proposition irrespectueuse : d'après la Mairie, des seniors devraient se contenter de studios exigües (20 m²) parce qu'ils n'ont que des revenus sociaux ou très sociaux ?
160	L'équipement n'est pas adapté aux seniors et la modification des appartements sera très onéreuse.

REPONSE DE LA MAIRIE DE BRY sur MARNE

Seqens, bailleur social désigné opérateur dans le cadre de cette opération, a étudié ce dossier en étroite collaboration avec l'EPFIF et la Ville avant de procéder à un chiffrage sérieux et adapté.

Seqens s'est ainsi adjoint l'assistance d'un économiste spécialisé précisément dans le chiffrage de programme de réhabilitation d'ensembles immobiliers identiques à celui du présent projet.

Ce dernier a pu se rendre sur place afin d'affiner son étude.

Les représentants de Seqens connaissent également parfaitement les lieux notamment ceux de son service gestion participant aux Commissions d'Attribution pour s'y être rendus à de nombreuses reprises afin précisément de visiter certains logements et d'apprécier leur configuration et les aménagements nécessaires.

C'est d'ailleurs à l'issue de l'une d'entre elles, qu'il a été envisagé de consacrer la majorité des logements destinés aux séniors dans le bâtiment B déjà équipé d'un ascenseur.

Naturellement, le programme est susceptible d'évoluer afin de répondre aux différentes contraintes techniques jusqu'à la délivrance de l'autorisation d'urbanisme qui n'interviendra pas avant plusieurs mois/années.

Par ailleurs, il convient de rappeler que conformément aux dispositions de l'article R.112-5 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, la déclaration d'utilité publique étant sollicitée en vue de l'acquisition d'immeubles, le dossier d'enquête publique devait comprendre au moins une notice explicative, un plan de situation, le périmètre délimitant les immeubles à exproprier ainsi que l'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser.

L'ensemble de ces pièces figurait bien dans le dossier.

Il n'y avait donc aucune obligation d'y joindre un bilan financier global de l'opération.

5	VOISINAGE
----------	------------------

Le voisinage, notamment les occupants de la Résidence Villanova (2 rue de la Garenne) autant que les personnes résidant dans les pavillons voisins se plaignent des nuisances de toutes sortes qu'ils ont eu à subir pendant des années du fait de l'exploitation commerciale en résidence de tourisme de l'immeuble du 80 avenue George Clémenceau. Cet immeuble n'est séparé de la résidence du 80 Clémenceau que par un espace vert et un contributeur parle de caisse de résonance.

Ce type d'exploitation commerciale, location pour des courts séjours de nombreux appartements vastes avec des terrasses et des balcons, a été utilisé par des groupes de personnes pour y faire des fêtes, soirées et weekends, qui ont généré du bruit et des débordements en tous genres.

Pour rentabiliser sa gestion, l'exploitant Pierreval a également souscrit un contrat avec le SAMU social, pour y héberger des personnes étrangères, non francophones, sans prévoir sur place le moindre accompagnement.

Les copropriétaires, mis en cause par les voisins, ignoraient à qui Pierreval louait les appartements.

Cependant plusieurs voisins reconnaissent que la résidence et le quartier sont beaucoup plus calmes depuis que les appartements sont loués en meublés via LOKIZI et COZY HOME.

Les problèmes de voisinage sont évoqués 31 fois dans les observations.

Les avis favorables émanent pour la plupart du voisinage, et anonymement....

obs	éléments
35	L'exploitant, Pierreval, a eu beaucoup de mal à faire fonctionner cette résidence qui n'est pas rentable. Ce qui les a notamment poussés à louer des appartements pour de longs séjours à des associations sans aucun contrôle et sans l'accord des copropriétaires. La Mairie, inquiète des problèmes de sécurité engendrés par tous ces allers-venues nous incite à changer la destination de la résidence de tourisme à habitation.
51	En 2015, la Mairie de BrySur-Marne a pris des engagements auprès de notre copropriété du 80 Avenue Georges Clémenceau. Aux termes de ces engagements, qui m'avaient été confirmés à l'époque par le Conseil Syndical et l'exploitant Pierreval, il était prévu ce qui suit : <u>o compte tenu des difficultés rencontrées avec la population de notre résidence (la Mairie parlait alors d'un contrat passé avec le SAMU social qui aurait causé des troubles du voisinage),</u> la Mairie proposait de transformer la résidence hôtelière en logement simple ; o toutefois, la transformation de la résidence hôtelière en résidence simple impliquait le paiement d'une indemnité de résiliation à l'exploitant de notre résidence égale à plus d'un million d'euros pour toute la résidence. La contrepartie du paiement de cette indemnité colossale était que notre résidence passant en résidence d'habitation, elle prendrait davantage de valeur.
73	j'attire votre attention sur l'importance de ce projet pour faire cesser les nuisances et les troubles subis dans le quartier depuis 2009 en ce qui concerne notre résidence voisine. Les nuisances ont subitement diminuées fin 2017 dans l'unique but de contrer le projet de la commune de Bry. Il subsiste des troubles avec des locataires qui sont loin d'être des locataires "ordinaires". A titre d'exemple, des groupe d'une dizaine d'adultes se filmant dans une piscine (les piscines en plastique et non des piscines en durs), avec la musique à fond et l'alcool à profusion et une scénétique proche des "marseillais à Ibiza"... ou alors des logements avec des personnes dont le comportement fait plus penser à des parties d'échangisme ne sont pas, à mon sens, de simples locations meublées. Notre second gros souci est qu'il n'y a personne à contacter pour faire cesser les tapages nocturnes (qui se sont atténués depuis moins d'un an) et diurnes (surtout l'été avec des logements avec plus de 10 adultes) et la police ne peut pas accéder non plus quand il y a des

Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice

	nuisances de ce type. Je passe sous silence les amats de détritrus récurrents sur la chaussée, le manque d'entretien du bâti et la saleté des lieux...
75	Je suis en faveur du projet l'expropriation de la résidence située au 80 avenue Georges Clémenceau à Bry Sur Marne. Car il ya des tapages en fin de la journée et parfois pendant le week-end.
77	Nous soutenons totalement le projet du maire de Bry sur Marne, il y a besoin d'une telle structure dans la commune. Nous soutenions à l'origine la création de la résidence hôtelière, mais celle ci a été détournée de ses fonctions originales. Le projet d'expropriation est primordial afin de mettre un terme définitif aux nuisances sonores et tapages nocturnes que nous subissons depuis près de 10 ans. Les propriétaires actuels ne résidant pas sur la commune se désengagent de leurs obligations, d'où les dérives actuelles, ils ferment les yeux sur tout ce qui s'y passe, y compris la prostitution .
80	Je reagis simplement aux personnes ANONYMES qui prétendent qu'il y aurait des tapages nocturnes (fait nouveau ou inventé et comme si le cas échéant des logements sociaux pourraient y remédier) J'espère qu'il ne s'agit pas d'une tentative desesperee anonyme de certains soutiens du Maire pour tenter défendre ce projet. Je souhaite qu'une plainte soit déposée car la lumière doit être faite sur ces quelques témoignages anonymes dont la crédibilité et l'origine sont douteuses.
81	en tant que propriétaire depuis 2009 d'un appartement situé 2 rue de la Garenne, je me prononce favorablement pour exproprier la résidence de services Clémenceau en raison des nuisances de tous ordres qu'elle apporte au quartier et à mes locataires en particulier. J'estime que mon bien est dévalorisé par la destination inacceptable qui est faite de la résidence Clémenceau et que nul ne peut ignorer.
84	En ce qui concerne les nuisances passées évoquées par certaines contributions, vous aurez noté que ces dernières n'ont plus cours depuis la résiliation du contrat avec l'exploitant, voulue et assumée financièrement par le conseil syndical de la Résidence Clémenceau.
90	En tant que résidents mitoyens, nous subissons énormément de nuisances par les locataires de la résidence hôtelière. Nous renouvelons notre soutien au maire et à la commune
91	Pendant les 10 années suivantes, la viabilité de l'exploitation de la résidence a été compliquée, notamment parce que l'exploitant Pierreval a loué les appartements à des organismes de type Samu Social (pour y héberger des personnes en situation précaire), bien loin des clientèles d'affaires ou de tourisme visées à l'origine et sans doute à l'origine de la plupart des nuisances sonores dont se sont plaint les habitants de la résidence voisine
92	Si de fait, comme cela se doit dans un dossier de ce type, un plan présentait par exemple les aménagements de l'espace vert dont il est question, et qu'il s'y trouvât sous les fenêtres de la résidence Villanova des bancs accueillant les conversations nocturnes, une aire de jeux d'enfant bruyante, ou la zone de compostage du potager pédagogique. (cf p 33 de la notice par exemple), ne serait-ce de nature à modifier sensiblement les réactions é
98	Pour la tranquillité de notre résidence, et pour éviter les fêtes, des marchands de sommeil et la prostitution dans certains logements de la résidence voisine de la miennes, je souhaite soutenir le projet d'expropriation et mettre un terme définitif aux nuisances sonores et tapages nocturnes que nous subissons.
103	En tant que propriétaire au 2 rue de la Garenne, et donc voisin de la résidence 80 avenue Clémenceau, je souhaite exprimer mon avis favorable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue Georges Clémenceau. En effet, j'espère que cette requalification en logements sociaux mixtes intergénérationnels permettra de mettre fin aux nuisances sonores et au non respect des règles de vie communes (ex: interdiction de BBQ au charbon non respectée). De plus, j'espère que nous aurons également possibilité d'un vrai contact (syndic de copropriété par ex.) à qui nous adresser en cas de problèmes à remonter.
106	Je soutiens le projet d'expropriation de la mairie concernant la résidence voisine, afin de mettre termes définitif au nuisances sonores et tapage nocturnes que nous subissons depuis des années...
112	Favorable à l'avis d'expropriation - 80 av. Georges Clemenceau à Bry Sur Marne je vous informe de mon soutien au projet d'expropriation de la résidence située au 80 avenue Georges Clemenceau à Bry Sur Marne. Les règles de vie en communauté des différents résidents ne sont pas respectées de la part des habitants de cette résidence : tapages nocturnes et comportements indécentes sont à déplorer quotidiennement. Pour la tranquillité de notre résidence et le respect des lois et règles de bienséance au sein de notre

	belle ville de Bry sur Marne, je souhaite soutenir le projet d'expropriation et mettre un terme définitif aux nuisances sonores et tapages nocturnes que nous subissons.
117	<p>Nous habitons le quartier depuis 2004 et le changement de destination d'activités hôtelières (catastrophiques) a des logements d'habitation a été un bienfait pour tout le quartier.</p> <p>Des habitants sédentaires beaucoup plus paisibles et une ambiance de quartier bienveillante.</p> <p>La modification de cette pérennité pour installer des logements sociaux ne fait aucun sens car elle risque de détruire l'équilibre enfin trouvé dans le quartier ce qui serait vraiment dommage.</p> <p>Mes enfants que je n'osais quitter à l'époque de l'hôtel ont des amis dans la résidence, nos voisins nous ont invité à un barbecue et notre voisine directe vient d'installer un petit jardin pour l'été.</p> <p>Exproprier ces gens qui tentent de s'implanter dans Bry paisiblement serait totalement contre-productif.</p> <p>Espérant que les choix de la collectivité seront fait dans l'intérêt des résidents et du voisinage non des opportunités politiques locales.</p>
118	<p>Je suis contre l'expropriation de la résidence située au 80 avenue Georges Clémenceau sur le territoire de la commune de Bry-sur-Marne, je n'accepte pas l'adhésion des résidents de la commune au projet de la commune d'en faire des logements sociaux mixtes intergénérationnels.</p> <p>Je ne souhaite pas que la tranquillité du quartier soit perturbée et que la valeur immobilière de ma résidence soit mise à mal.</p>
119	<p>Un élément du projet attire particulièrement mon attention : Il s'agit de l'espace vert en coeur d'ilôt. Bien que ce coeur d'ilôt soit rattaché au 80 avenue Clémenceau, il concerne tout aussi bien les habitants du 2 rue de la garenne dont les logements donnent directement sur cet espace.</p> <p>En ce qui nous concerne, ce coeur d'ilôt a été déterminant dans l'achat de notre appartement.</p> <p>C'est pourquoi, je souhaiterais que les installations prévues soient minimales et tiennent compte de deux impératifs:- maintenir l'ensemble de la verdure: arbres et pelouses et - préserver la tranquillité du lieu.</p> <p>C'est pourquoi <u>je me prononce contre les jeux pour enfants</u> à moins que ceux-ci soient aussi accessibles pour les familles du 2 rue de la garenne. En effet, si nous subissons les désagréments (bruit) il est tout à fait normal que nous puissions aussi bénéficier des activités.</p> <p>Si les aménagements prévus à ce stade ne sont pas revus pour tenir compte de ce double impératif, j'émet un avis défavorable au projet.</p>
123	<p>En tant que riverain de cette résidence je souhaiterais que cette résidence devienne calme.</p> <p>Depuis la construction de celle-ci nous ne cessons d'avoir des problèmes de voisinage, cris, bagarres, quartier devenu sale, encombrants.... Nous avons tout eu. A la construction c'était un hôtel. Après nous avons eu le Samu social et Location d'appartement le soir pour faire la fête (tapage nocturne) bagarre avec des couteaux dans la nuit (appel Police nationale ou PM)..</p> <p><u>Maintenant appartements loués à des sociétés (Cosy Home....) voisinage un peu mieux, sélection....</u></p> <p>A l'heure actuelle aucun gardien pour faire régner l'ordre ce qui serait souhaitable et qui résoudrait certains problèmes , ordures sorties peu souvent, et quand elles sont sorties 10 containers à la fois, pas de tri, bruit....</p> <p>Je dois faire appel à la Police Nationale ou Municipale de BRY assez souvent pour différentes nuisances (dernier appel le dimanche 18 septembre 2022, jet de bouteille en verre sur mon portail par des résidents en états d'ébriétés), jet d'objets dans ma propriété, verre, canettes....</p> <p>Non respect de la réglementation de la sortie des encombrants, stationnement abusif dans la rue par certains habitants alors qu'il y a un garage (location en plus).</p> <p>J'ai déjà remonté ces problèmes à la Mairie de Bry à plusieurs reprises, mails.....</p> <p>J'aimerais que ce quartier redevienne calme</p>
124	<p>J'habite dans la rue, face à l'immeuble. Avant de faire des remarques sur le projet (comment le faire sans avoir accès à un dossier facilement accessible) je tiens à signaler que en tant que voisin de la résidence nous avons eu à subir de nombreuses nuisances (bruits, saletés ...) qui ont donné lieu à plusieurs procédures (courrier à la mairie , appel à la police municipale).</p> <p>Depuis quelques années, suite à la transformation de résidence hôtelière en habitation la situation s'était très améliorée.</p>
128	<p>Je suis propriétaire occupant depuis 2016 dans la résidence Villanova, 2 rue de la Garenne.</p> <p>Comme mes voisins je voudrais principalement souligner le côté « caisse de résonance » que forment ces deux résidences qui se font face.</p> <p>Le moindre bruit prend de l'ampleur et gêne rapidement tout le monde.</p> <p>Il suffit de l'incivisme de 2 ou 3 habitants des appartements avec jardins du rez-de-chaussée ou des</p>

*Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice*

	<p>toits terrasses pour perturber le calme de l'ensemble du quartier : 60 logements sur une résidence et 83 sur l'autre, ça doit faire 300 ou 400 personnes, dont la moitié donne sur l'intérieur et est exposée au bruit.</p> <p>A ce jour je ne vois pas en quoi le projet de la mairie améliorerait la situation. <u>Je suis au contraire inquiet par le projet de parcours sportif qui sera forcément un terrain de jeux, et donc une source importante de bruits. Ce parcours sportif me semble également augmenter l'artificialisation des sols.</u></p> <p>Je me prononce donc contre ce projet. <u>Pour autant la situation actuelle n'est pas satisfaisante et doit être améliorée.</u> L'exemple de la « fête » dans un jardin hier soir jusqu'au-delà de 1h du matin n'est qu'un exemple parmi beaucoup d'autres.</p>
130	<p>Les copropriétaires de la résidence du 80 Av Georges Clémenceau tiennent à apporter les précisions suivantes en réponse aux commentaires 81, 75, 77, 106, 73, 98, 103, et 112, propriétaires ou occupants de la résidence voisine Villa Nova:</p> <p>Nous sommes conscients des problèmes de voisinage que les résidents de Villa Nova ont subi depuis la mise en service de la résidence de tourisme et les déplorons autant qu'eux.</p> <p>Ces problèmes ne résultent toutefois en aucun cas d'une quelconque négligence ou d'un "désengagement" des copropriétaires de cette résidence. Ils ont, tout au contraire, dépensé beaucoup de temps et d'argent depuis près de 15 ans pour essayer d'y remédier. Cette résidence s'est, en effet, très vite montrée difficile à gérer, du fait de son statut de « résidence de tourisme » (voulu par la Mairie), <u>qui imposait un exploitant unique</u> (quasiment inamovible) sur lequel les propriétaires avaient très peu de prise. Avec 58 appartements de type T3 ou T4, elle était en outre très mal adaptée à un usage en « court séjour » et les exploitants ont souvent dû, pour les remplir, se montrer peu regardants sur la qualité des locataires (colocations etc.). <u>En outre, il est très difficile de « discipliner » une clientèle de passage.</u></p> <p>Nous pouvons tous le regretter, mais les dégradations, vols et incivilités par les locataires sont monnaie courante.</p>
130	<p>Depuis la fin 2019, la résidence n'est donc plus une résidence de tourisme, mais une résidence d'habitation "classique". Les appartements sont maintenant loués à des locataires et familles en résidence principale, à des prix en ligne avec le marché de Bry.</p> <p>D'où une amélioration, déjà très sensible depuis 3 ans, d'ailleurs notée dans les commentaires .</p>
130	<p>La dernière étape de cette transformation, qui consiste à revendre à des <u>propriétaires occupants</u>, et qui assurerait le retour complet de cette résidence à la "normale", commencée fin 2020, est malheureusement maintenant bloquée par la décision de la Mairie.</p> <p><u>C'est en effet seulement la présence d'un nombre suffisant de propriétaires occupants</u> (comme c'est vraisemblablement le cas dans la résidence Villa Nova) qui pourra assurer définitivement la bonne tenue des lieux et le respect du voisinage. Seuls les propriétaires sont en effet soucieux de d'entretenir leurs biens dans la durée et d'assurer leur propre tranquillité.</p> <p>Mettre cette résidence entre les mains d'un bailleur social ne fera que la ramener à la situation d'origine : une résidence entièrement locative, une clientèle sociale et probablement assez instable.</p>
133	<p>Ayant pris connaissance de votre projet visant à transformer la résidence du 80 avenue Georges Clémenceau en logements sociaux aidés dans le but de favoriser la mixité sociale, nous ne pouvons que nous inquiéter grandement sur le devenir de notre quartier.</p> <p>Déjà, lors de la création de cet ensemble, on nous avait annoncé que ces "appart hôtel" étaient destinés à des "hommes d'affaires" en mission. Il faut dire que l'on en a pas vu beaucoup et qu'il y a déjà eu quelques problèmes. Ainsi, nous avons vu un résident sauter dans notre jardin, puis dans celui du voisin, où la police, qui était à sa poursuite, a retrouvé de la drogue..</p>
133	<p>Que va devenir le quartier de la Garenne, coincé entre les grands ensembles de la rue Léon Menu et cette nouvelle cité, avec toutes les nuisances que cela va entraîner (incivilités, insécurité etc...) faisant de ses habitants des proies faciles, car ils ne sont pas particulièrement jeunes. Notre cadre de vie va donc se trouver grandement dégradé. nous sommes extrêmement déçus par cette décision qui va totalement à l'encontre de ce qui nous avait été promis, à savoir la préservation de notre cadre de vie.</p>
137	<p>Nous avons emménagé face à la résidence qui donne lieu au projet en 2011. Entre 2011 et 2019 , nous avons subi de très nombreuses nuisances issues de cet immeuble :</p> <ul style="list-style-type: none"> - tapages nocturnes très fréquents et insupportables (et ce souvent jusqu'à 4 heures du matin) - violentes altercations entre locataires de cet immeuble; - jet de petits objets dans notre jardins - trafic de drogue <p>Nuisances qui ont donné lieu à des appels à la police municipale . A tel point que lors de travaux de</p>

Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice

<p>rénovation de notre clôture nous avons fait faire une clôture entièrement occultante Suite à un changement de statut de la résidence en 2020, la situation a radicalement changée. - il n'y a plus de tapage nocturnes, - il n' a plus d'altercations Bref on a maintenant un environnement agréable Je suis contre ce projet car un bâtiment 100 % social , excentré par rapport à la mairie et à la police municipale, nous ramènera à une situation telle que nous l'avons connue. Et ce d'autant plus, qu'un projet comportant de nombreux logements sociaux va être construit à environ 200 mètres. Concentrer tous les logements sociaux dans un petit secteur : - ne va en rien favoriser la mixité sociale (facteur d'intégration) - amènera un risque très fort d'avoir une zone génératrice de problèmes; c'est pour cela que je suis contre ce projet</p>
--

138	<p>j'habite Bry-sur-Marne depuis mon plus jeune âge et j'habite le pavillon face à la résidence qui fait l'objet du projet . L'usine en face de chez moi a été transformée en résidence hôtelière et pendant de très nombreuses années , nous avons subi de très nombreuses nuisances issues de cet immeuble :</p> <ul style="list-style-type: none">- tapages nocturnes très fréquents et insupportables (et ce souvent jusqu'à 4 heures du matin)- violentes altercations entre locataires de cet immeuble;- jet de petits objets et d'ordures dans mon jardin- insultes et menaces...Nuisances qui ont donné lieu à des appels fréquents à la police municipales . <p>Suite à un changement de statut de la résidence en 2020, la situation s'est nettement améliorée.</p> <ul style="list-style-type: none">- il n'y a plus de tapage nocturnes, - il n' a plus d'altercations, - et plus d'insultes, -Le quartier est redevenu beaucoup plus agréable. Je suis très inquiet suite à l'annonce d'un projet de transformation de cette résidence en un bâtiment 100 % logement social, sachant qu'un permis de construire pour un projet similaire existe très près. <p>Je suis contre ce projet , car concentrer sur une petite surface de très nombreux logements sociaux présente un risque très fort de transformer ce quartier en générateurs de problèmes pour ces raisons je suis contre ce projet</p>
141	<p>Habitante au 2 Rue de la Garenne, je suis favorable au projet d'expropriation sous deux conditions :</p> <ol style="list-style-type: none">1) que les espaces verts au cœur de l'îlot central soient préservés afin de conserver un cadre agréable pour tous les habitants2) que l'aménagement des parties communes avec un parcours santé et des aires de jeux pour les enfants soit également ouvert aux habitants du 2 Rue de la Garenne <p>Si ces 2 conditions ne sont pas réunies, comme cela semble le cas aujourd'hui, j'émet un avis négatif par rapport au projet.</p>
162	<p>Habite un pavillon proche. Refuse que cette résidence soit transformée en logements sociaux à cause des nuisances que cela apportera dans le quartier, et beaucoup d'incivilités. Je préfère que les copropriétaires actuels louent leurs appartements en résidence principale à des gens de la classe moyenne.</p>
165	<p>Habite un pavillon voisin de la résidence. Venue pour connaître le projet. L'expropriation pourrait être utile à condition que l'achat soit fait au prix du marché. Le dossier et projet, en l'état actuel, ne paraît pas correct.</p>
170	<p>Habite un pavillon voisin de la résidence. Regrette le manque d'informations et de communication. Va déposer des observations sur le site. Constate que depuis 2020 la résidence est mieux tenue et beaucoup plus calme. Ne souhaite pas que ça redevienne comme avant (Samu social et location pour faire des fêtes) avec troubles de voisinage insupportables. CONTRE le projet de la mairie.</p>

REPONSE DE LA MAIRIE DE BRY sur MARNE

Les relations de voisinage ne constituent pas un motif justifiant le recours à la présente procédure d'expropriation et sont sans lien avec la décision du conseil municipal de solliciter du préfet la déclaration d'utilité publique du projet.

6 FONCIER DISPONIBLE A BRY/MARNE

La Notice explicative indique qu'il est impossible de trouver des terrains pour compenser l'insuffisance des logements sociaux, ce que contestent les contributeurs en citant des exemples récents.

Ce sujet est abordé 12 fois dans les observations.

obs	éléments
1	L'iNA et les studio de bry sur marne sont en train de libérer des surfaces constructibles très importantes, pourquoi tenter d'exproprier des propriétaires alors que des surfaces constructibles importantes sont disponibles sur le territoire de la commune ?
6	Le dossier de l'enquête mentionne l'expropriation de cet ensemble immobilier comme seule solution de réalisation de logements sociaux. Pendant ce temps, en l'absence de réelle volonté foncière sur la commune ou de projet municipal urbain affiché, la promotion privée fait de la restructuration de parcelles et réalise des immeubles hors de toute maîtrise publique : Eloge 17 logements, Côté Bry 25 logements, Le Colobel 6 logements, Henri Cahn 8 logements, Pères Camilliens 41 logements, ...Ainsi également, l'opération des 4 villas Pierre Curie, sur vastes parcelles aurait pu également être l'occasion pour la commune de disposer d'un foncier pour remplir ses obligations. De même tout à côté de la rue Clémenceau, rue des Chapeaux de Paille, deux habitations couvrent une surface de plus de 2500 m2 en front à rue. Nous sommes loin des 800 m2 évoqués dans le dossier comme surface minimum pour l'équilibre d'une opération. Le maire, en tout début de mandat a fait annuler un projet de construction sur le Gymnase Clémenceau, preuve s'il en était que d'autres solutions existent. Comment, en l'absence de stratégie urbaine affichée pour répondre à l'injonction de rattrapage du déficit de logement sociaux, inscrire le présent souhait d'expropriation parmi cette stratégie, et justifier ainsi d'une quelconque utilité publique é
14	<u>Etude des disponibilités de terrain pour les logements sociaux:</u> Il est mentionné dans la notice explicative 80 Clemenceau page 36 à 37 qu'il est impossible de trouver des terrains pour compenser l'insuffisance des logements sociaux. Toutefois, nous ne trouvons pas une étude précise, documentée des terrains disponibles sur la commune. Il n'y a pas de présentation de la politique de l'habitat de la commune, d'un plan de réalisation de logements sociaux. Les logements sociaux dans Bry sur Marne sont mal répartis, souvent à la frontière des communes voisines.
113	Il apparaît que l'EPFIF vient de préempter le 22 septembre dernier un bien cadastré section AE n°87, 124, 41 situé au 110-118 Avenue Georges Clémenceau, soit à moins de 200m de notre résidence, pour y réaliser 150 logements dont 90 sociaux (pj 67). Ceci est à mettre en regard de la déclaration faite dans le dossier d'enquête, Notice explicative, III-2, p35 pour justifier le choix de l'expropriation de notre résidence: « <i>La commune ne dispose pas 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</i> », affirmation répétée à plusieurs reprises lors de conseils municipaux ayant traité du projet.
126	Cas présenté « projet Clémenceau » <u>Ce projet a été abandonné par la nouvelle municipalité par décision du conseil municipal le 10 juillet 2020</u> (pj '2020_07_10_pv_cm Bry - extrait délibération abandon du projet Clemenceau'). La cession de la parcelle N143 (gymnase Clemenceau et emprise, objet du projet Clémenceau) de 4271 m2 évaluée à 4 550 000 € et cédée à titre gracieux avait bien été effectuée le 13/03/2020 à la SPL Marne et Bois (aménageur). Ce terrain devait ensuite être cédé au promoteur immobilier SNC 1P 1R (filiale du groupe Icade) qui avait déposé de même jour (13/03/2020) une <u>demande de permis de construire pour 2 bâtiments avec 58 logements</u> . Suite à cette décision d'abandon, le terrain est redevenu propriété de la ville de Bry-sur-Marne le 21/12/2020 après accord du conseil municipal du 17 décembre 2020 (pj '2020_12_17_pv_cm Bry - extrait délibération abandon du projet Clemenceau - résolution amiable du transfert de propriété'). A noter : c'est au cours de ce même conseil municipal du 17 décembre 2020 qu'elle a également

Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire, relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne. Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice

	pris la décision de principe de l'expropriation de la résidence du 80, avenue Georges Clémenceau ! Depuis lors la ville dispose donc au minimum de ce foncier disponible de 4271 m2.
--	---

132	La municipalité dispose de la possibilité d'édifier sur son propre foncier des logements sociaux puisqu'elle a annulé en 2020 un projet de 4000 m2 de logements sur le gymnase Clémenceau, - D'autres acquisitions de foncier sont en cours
135	A noter que les exemples ci-dessous ont d'ores et déjà été développés plus amplement avec pièces à l'appui <u>dans l'observation n°126 §3, alinéas b, c et d.</u> <u>a. Cas présenté « projet La Plaine des Jeux - Les Terrasses de Bry »</u> Cession par la ville de Bry le 15 avril 2019 d'un terrain de près de 15210 m2 pour une valeur de 10 917 000 € avec construction de 206 logements dont « seulement » 25% de logements sociaux soit 52 logements sociaux. <u>b. Cas présenté « projet Clémenceau »</u> Projet prévoyant la construction de 58 logements sur une emprise de terrain de 4271 m2, projet abandonné par la nouvelle municipalité suite à quoi la commune a retrouvé l'entière propriété du foncier. <u>c. Cas présenté décision de préemption de l'EPFIF du 22 septembre 2022</u> de parcelles totalisant 7963 m2 pour construction d'environ 150 logements dont 60% de logements sociaux. De plus ces mêmes parcelles ont fait l'objet d'une cession le 22/10/2021 sans préemption exercée. Ces cas démontrent qu'il a existé et qu'il existe encore aujourd'hui des alternatives moins extrêmes que l'expropriation, et aussi que les alternatives existantes ne sont ni présentées, ni même mentionnées dans le projet.
140	information tronquée : le dossier explique qu'il n'y avait pas d'autre solution, aucun autre terrain n'étant disponible... C'est faux : le projet pouvait être évité, puisque des constructions ont été réalisées récemment avec des proportions très faibles de logements sociaux, et que la Mairie vient de préempter un grand terrain à moins de 200 mètres de là pour y construire plus de logements sociaux qu'il n'en réalisera dans la résidence objet de la présente expropriation

REPONSE DE LA MAIRIE DE BRY sur MARNE

La ville ne dispose d'aucun foncier disponible permettant la réalisation d'une opération d'envergure de logements sociaux similaire à celle envisagée par le présent projet.

Le foncier disponible se rarifiant par ailleurs de manière générale sur le territoire de la commune dont une grande partie est couverte par un Plan de Prévention des Risques d'inondation ayant pour effet de limiter la densité (pas plus de 5 logements et/ou 500 m² de surface de plancher rendant ainsi impossible toute opération de logements locatifs aidés).

Néanmoins, quand bien même le projet objet de la présente procédure d'expropriation aboutirait, la commune resterait toujours déficitaire en nombre de logts sociaux eu égard d'une part au taux de 25% de logements sociaux applicable à la commune selon les dispositions du Code de la construction et de l'habitation et, d'autre part, aux objectifs triennaux convenus avec la préfecture du Val-de-Marne justifiant ainsi fort naturellement qu'elle étudie parallèlement d'autres projets.

Ainsi, la ville, l'Etablissement Public Territorial ParisEstMarne&Bois et l'EPFIF se sont effectivement rapprochés fin septembre 2022, ainsi que le relève certains contributeurs, afin que ce dernier se positionne pour l'acquisition par voie de préemption de la parcelle située au 110/118 avenue Clémenceau, suite à la réception d'une Déclaration d'intention d'Aliéner (DIA) adressée par le propriétaire.

Néanmoins, le vendeur n'a pas souhaité donner suite à l'offre présentée par l'EPFIF et procédé ainsi tacitement au retrait de sa DIA.
Aucun projet ne pourra donc être menée à cette adresse à brève échéance.

En revanche, aucun projet de construction de logements n'est envisagé sur la parcelle propriété de la commune libérée par l'INA en début d'année.
Celle-ci est destinée à accueillir un projet d'activité d'envergure porté par la commune et l'EPT regroupant sur site les industries de l'image, de la photographie et de l'audiovisuel.

Enfin, je tiens à préciser que le projet de démolition du gymnase Clémenceau et de construction de logements sociaux initié par l'ancienne mandature a été abandonné par la majorité actuel lors de la première séance du conseil municipal suivant les élections municipales le 10 juillet 2022, l'intérêt du projet et l'équilibre financier de l'opération étant trop incertains

7

LOI SRU / BESOIN EN LOGEMENTS SOCIAUX

Ce sujet apparaît 31 fois dans les observations.

Sans nier le besoin en logements sociaux, les différents contributeurs estiment que la mairie de Bry aurait pu mieux gérer ce besoin au cours des 20 dernières années, depuis la promulgation de la loi SRU, et qu'ils n'ont pas à faire les frais de cette mauvaise gestion.

Certains font observer que le PLU de 2017 identifie des secteurs de mixité sociale, et que la zone UB dans laquelle est édifiée la résidence n'en fait pas partie.

Un autre conteste que la modification des baux de location de la résidence Clémenceau accroisse son nombre de résidences principales.

Un autre contributeur fait observer que même dans le cas extrême d'un constat de carence, l'expropriation ne fait pas partie des sanctions prévue par la Loi ALUR.

Nombreux sont les contributeurs qui mettent en cause la gestion des logements sociaux par la mairie.

obs	éléments
6	<p>l'attribution du Permis de Construire est largement postérieure aux obligations de la loi SRU. La construction de l'ensemble immobilier dont l'expropriation est présentement soumise à enquête publique a été autorisée par la mairie de Bry-sur-Marne en avril 2003, soit plus de trois ans après la promulgation de la loi SRU qui sert ici à justifier de l'utilité publique. En autorisant l'édification de ces immeubles, la mairie ne pouvait donc ignorer les dispositions de la loi SRU.</p> <p>De plus, aucun des textes législatifs (loi SRU et suivantes) contraignant les collectivités à un minimum de logements sociaux ne saurait juridiquement par lui seul justifier une expropriation. On notera que dans les 20 ans qui nous séparent de la promulgation de la loi SRU (31/12/2000), si le taux moyen (30%) de construction de logements sociaux est conforme à la loi SRU, même s'il ne permet pas un rattrapage, la moitié des logements sociaux construits sont des studios. Ce taux de 100% de logements sociaux qui est prévu sur l'emprise expropriée semble bien éloigné de ce taux moyen constaté de 30%, et même du taux de 25% appliqué sur les dernières opérations. Comment l'Etat qui doit prononcer l'utilité publique de cette action, pourrait-il cautionner une telle démarche alors que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il n'a de cesse d'obliger à imposer le PLH comme outil de planification des opérations d'habitat et que le présent dossier ne fait aucune mention d'un quelconque document de ce type, ni d'ailleurs d'aucune stratégie en matière d'habitat - Il dépense des sommes considérables pour démolir des ensembles résidentiels où la concentration de logements sociaux a miné la vie collective. Cette disposition est d'ailleurs considérée comme une erreur par le maire dans son édito du bulletin municipal de mars 2021.
6	<p><u>Selon l'argumentaire motivant l'expropriation, la reconnaissance du statut de logement à part entière de nos propriétés pourrait être la cause du déficit en logements sociaux sur la commune. Pourtant, durant les seules 5 dernières années, la mairie a autorisé la construction d'un peu plus de 680 logements (source fichier du cadastre).</u></p>
6	<p><u>La justification de l'utilité publique est inexistante au regard de la question de la politique d'urbanisme.</u> Le dossier de l'enquête mentionne l'expropriation de cet ensemble immobilier comme seule solution de réalisation de logements sociaux. Pendant ce temps, en l'absence de réelle volonté foncière sur la commune ou de projet municipal urbain affiché, la promotion privée fait de la restructuration de parcelles et réalise des immeubles hors de toute maîtrise publique : Eloge 17 logements, Côté Bry 25 logements, Le Colobel 6 logements, Henri Cahn 8 logements, Pères Camilliens 41 logements, ... Ainsi également, l'opération des 4 villas Pierre Curie, sur vastes parcelles aurait pu également être l'occasion pour la commune de disposer d'un foncier pour remplir ses obligations. De même tout à côté de la rue Clémenceau, rue des Chapeaux de Paille, deux habitations couvrent une surface de plus de 2500 m2 en front à rue. Nous sommes loin des 800 m2 évoqués dans le dossier comme surface minimum pour l'équilibre d'une opération. Le maire, en tout début de mandat a fait annuler un projet de construction sur le Gymnase Clémenceau, preuve s'il en était que d'autres solutions existent. Comment, en l'absence de stratégie</p>

Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire, relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne. Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice

19 Décembre 2022

	urbaine affichée pour répondre à l'injonction de rattrapage du déficit de logement sociaux, inscrire le présent souhait d'expropriation parmi cette stratégie, et justifier ainsi d'une quelconque utilité publique ?
20	Ensuite comment expliquer que sous le prétexte de fournir des logements sociaux , "intention certes louable," peut on déloger des locataires déjà en place, n'y a il pas un problème d'équité é Ou est la justice sociale ? . N'aurait il pas été préférable de prévoir la construction de logements sociaux afin que la ville ne se retrouve pas depuis un moment déficitaire au regard de la loi SRU ? Aujourd'hui la solution de facilité c'est de s'approprier un bien déjà existant , nous exproprier avec un prix délibérément sous estimé , expulser les locataires présents pour loger une autre population.
38	Si la commune de Bry-sur-Marne est en carence de logement sociaux, il lui appartient de donner priorité aux opérations de réalisation de logements sociaux qu'elle a déjà identifiées dans son PLU, plutôt que de vouloir profiter d'un effet d'aubaine qu'elle a elle-même organisé juridiquement.
45	Pour arriver à ses fins, la Mairie de Bry sur Marne procède à une représentation déformée des éléments : Les arguments sont très bien présentés dans la Lettre ouverte au maire et aux conseillers municipaux de Bry que les copropriétaires ont transmis en novembre 2021. Des éléments factuels démontrent ainsi que la mairie agit délibérément depuis 2015 en vue d'exproprier la résidence à moindre coût. Elle présente à sa tutelle un dossier d'expropriation qui n'est pas sincère et un budget intenable pour tenter de faire passer ce projet. La mairie agit en réalité pour spolier les propriétaires du fruit de 20 années d'efforts et d'embuches surmontées difficilement, afin de tenter de compenser ses manquements en matière de logements sociaux.
58	Pour prolonger notre interrogation sur l'initiative de Madame la Préfète d'ouvrir une enquête publique visant l'expropriation d'un ensemble d'immeubles sur le fondement de l'article 55 de la loi SRU et subséquentes, nous nous permettons de rappeler que ces dernières ont clairement établi les limites de l'intervention de l'Etat, y compris dans le cas le plus extrême ou un arrêté de carence aurait été pris. Nous vous donnons lecture ci-dessous de cette liste exhaustive <u>où ne figure pas l'expropriation</u> : « Les sanctions prononcées par les préfets à l'encontre des communes carencées ont été alourdies successivement par les lois Alur du 18 janvier 2013, du 24 mars 2014 et égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017. Elles permettent : - la majoration jusqu'à cinq fois le prélèvement initial dû par les communes qui ne respectent pas leurs objectifs triennaux de production de logements sociaux, - l'augmentation du seuil plafonnant les pénalités pour les communes les plus riches : ce seuil passe de 5 à 7,5 % des dépenses réelles de fonctionnement pour les communes dont le potentiel fiscal par habitant est supérieur à 150 % du potentiel fiscal par habitant médian des communes prélevées, - la possibilité de reprise de la délivrance des autorisations d'urbanisme par le préfet, sur tout ou partie du territoire des communes défaillantes, en substitution des maires, - la reprise automatique par le préfet du droit de préemption urbain de la commune pour la réalisation de logements sociaux ; - l'obligation de prévoir une part minimum de 30 % de logements PLUS-PLAI dans les opérations de taille significative - la possibilité pour le préfet de conclure une convention avec un bailleur social pour la réalisation d'une opération de logement social intégrant une contribution financière obligatoire de la commune ; - la possibilité pour le préfet de conclure une convention avec un organisme agréé pour la mise en place d'un dispositif d'intermédiation locative dans le parc privé intégrant une contribution financière obligatoire de la commune ; - le transfert du contingent communal au préfet pour loger les ménages bénéficiaires du Dalo. »
71	Si je comprends l'objectif de l'EPPFIF de remédier aux carences de la Mairie de Bry en termes de développement de logements sociaux, je trouve la méthode qui consiste à spolier des investisseurs privés qui ont contribué pendant de nombreuses années leurs épargne de travail, très inappropriée et injuste.
83	si l'objectif de la Mairie était d'augmenter le nombre de logements sociaux, celui-ci est désormais atteint. Dans cette période de déficit, il est donc difficile de comprendre, pourquoi il faut mobiliser

Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice

	de l'argent public pour un objectif déjà atteint par le financement privé.
87	Avis favorable. il faut favoriser le logement social dans notre ville plutôt que l'enrichissement de propriétaires investisseurs non bryards au détriment de populations défavorisées.
93	La collectivité fait une erreur en pensant que seule la modification des baux de location de la résidence Clémenceau accroît son nombre de résidences principales. On rappellera utilement que, par exemple, la réoccupation d'un logement vacant ou la création de plusieurs studios dans une habitation unique sont également de nature à accroître le nombre de résidences principales. Cet argument motivant la sollicitation d'une DUP, il conviendrait pour une plus grande équité, d'appliquer les mêmes dispositions d'expropriation à tous les faits générateurs d'accroissement du nombre de résidences principales. <i>(Cf Réforme des destinations de construction- décret 2015-1783 du 28 décembre 2015)</i>
99	Défaillance de la Mairie dans sa gestion des logements sociaux
101	le PLU en vigueur à Bry-sur-Marne précise les emplacements destinés à satisfaire aux obligations de logements sociaux, et la parcelle sur laquelle se situe la résidence n'en fait pas partie.
109	propriétaire d'un appartement situé 2 rue de la garenne, à Bry sur Marne , je suis favorable au projet d'expropriation du 80 avenue CLEMENCEAU à Bry sur Marne dans le but de créer des logements sociaux.
113	Il apparaît que l'EPFIF vient de préempter le 22 septembre dernier un bien cadastré section AE n°87, 124, 41 situé au 110-118 Avenue Georges Clémenceau, soit à moins de 200m de notre résidence, pour y réaliser 150 logements dont 90 sociaux (pj 67)!! Par ailleurs, pourquoi 90 logements sociaux seulement et pas 150 ? Ou est « l'urgence sociale » également invoquée par la mairie pour justifier son expropriation ?
132	il existe d'autres façons de générer du logement social dans le parc privé en mettant en place une dynamique autour du conventionnement ANAH (cf document en pièce jointe), ce qui vous en conviendrez n'a pas été fait préalablement.
139	° <u>La commune de Bry-sur-Marne est déjà en mesure de satisfaire à ses objectifs de réalisation de logements sociaux sans recourir à l'expropriation de la résidence</u> Dans le dossier d'enquête publique, la notice explicative indique en première page que : « la ville a atteint ses objectifs qualitatifs (report 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% minimum de PLS ». Pourtant, le rapport de présentation du PLU de Bry-sur-Marne de 2017, dans sa justification des choix retenus pour atteindre les objectifs en matière de logements sociaux, expose que : « Secteurs de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme Pour répondre à l'ambition de faciliter des projets de logements locatifs aidés pour atteindre le taux de 25 % dans le parc résidentiel total à l'horizon 2025 conformément à la loi énoncée dans le PADD, plusieurs secteurs destinés à introduire une proportion de logements locatifs aidés sont ciblés dans le présent PLU. Ils correspondent à des secteurs de projets à l'étude ou en cours, pour lesquels une programmation de logements a été définie : • Secteur n°1 (UBA, secteur dit "de la Plaine de Jeux") : 25 %. • Secteur n°2 (UBC) : 50 %. • Secteur n°3 (AUEA, secteur Bellan/avenue de Rigny) : 100 % • Secteur n°4 (AUEA, secteur Bellan) : 25 % • Secteur n°5 (UB, avenue des Frères Lumière) : 100 % • Secteur n°6 (UB, rue des Pilotes) : 25 % • Secteur n°7 (UBB, Rigny/Chaumière) : 30 % » Le terrain d'assiette de la résidence ne fait pas partie des secteurs qui ont été identifiés dans le rapport de présentation du PLU pour la réalisation des objectifs communaux en matière de logements sociaux. La commune dispose d'autres terrains permettant de réaliser le nombre de logements sociaux permettant de satisfaire à ses objectifs. Sur ce thème, il sera par ailleurs renvoyé aux observations n°126 et n°127 déposées par un copropriétaire lors de l'enquête, qui apportent des éléments d'informations récents sur les dernières opérations en cours sur le territoire communal afin de satisfaire aux objectifs de logements sociaux.

143	<p>Je souhaite attirer votre attention sur le COMPORTEMENT FAUTIF DE LA MAIRIE QUI A PROVOQUE SA SITUATION DE CARENCE ACTUELLE :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dès 2003 , en délivrant un Permis de Construire pour ce type de résidence (43 % de T3 et T4), il était évident qu'il ne s'agissait pas d'un hôtel ,ou d'une résidence d'affaires, comme le souhaitait la Mairie (cf propos de quelques voisins recueillis le 26/10) et que cette situation allait être source de difficultés , - La Mairie a proposé elle même le changement de destination en 2015, suite uniquement aux difficultés d'exploitation . La Mairie a laissé ensuite les copropriétaires résilier le bail commercial en payant l'indemnité de résiliation de plus de 1 million €, ce qui, en l'absence de bail commercial, allait nécessairement entraîner une demande de changement de destination en HABITATION , et qui aurait un impact sur le nombre de logements sociaux de la commune . <p>Tous ces événements ne devaient pas être une surprise pour la Mairie !</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Si la situation de la commune était si déficitaire en logements sociaux, la Mairie aurait pu exproprier la résidence dès 2017- 2018, et payer l'indemnité de résiliation</u> - Comme indiqué dans l'observation 126 , à partir de 2016-2017, plusieurs Permis de Construire ont été délivrés et auraient pu imposer des % importants de logements sociaux pour réduire le déficit , ce qui ne semble pas avoir été fait , - La Mairie a eu des objectifs et des réalisations en logements sociaux peu ambitieux , sous évalués et non réalisés . La notice explicative indique notamment, pour 2017-2019 , <u>245 logements prévus mais seulement 105 réalisés</u> et pour 2020-2022 , 242 prévus , tendance de réalisation non indiquée
151	<p>(2 personnes) Représentent un ensemble de locataires.</p> <p>Pourquoi ce projet tandis que nous sommes locataires dans un espace convivial mixte é rien n'empêche d'intégrer au fur et à mesure des séniors sans expulser des locataires. Nous refusons en masse cette requalification. La mixité a commencé, c'est honteux d'exproprier des personnes ayant aujourd'hui des locataires. Où va t'on é</p>
162	<p>Habite un pavillon proche. <u>Refuse</u> que cette résidence soit transformée en logements sociaux à cause des nuisances que cela apportera dans le quartier, et beaucoup d'incivilités. Je préfère que les copropriétaires actuels louent leurs appartements en résidence principale à des gens de la classe moyenne.</p>
170	<p>Habite un pavillon voisin de la résidence.</p> <p>Constata que depuis 2020 la résidence est mieux tenue et beaucoup plus calme.</p> <p>Ne souhaite pas que ça redevienne comme avant (Samu social et location pour faire des fêtes) avec troubles de voisinage insupportables. CONTRE le projet de la mairie.</p>

REPONSE DE LA MAIRIE DE BRY sur MARNE

On peut le regretter, mais les faits sont indéniables.

La commune est à ce jour déficitaire en logements sociaux et elle doit prendre les mesures nécessaires afin d'y remédier dans le cadre des dispositions et des procédures prévues par la loi dont celle de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Par ailleurs, les secteurs de mixité sociale n'ont pas par eux-mêmes pour effet de diminuer ce déficit et ne constituent qu'une éventualité de création, à l'avenir de logements sociaux.

Aucune disposition ne contraint à procéder à des expropriations et à l'implantation de logements sociaux dans les secteurs de mixité sociale.

La présence des secteurs de mixité sociale est d'ailleurs évoquée dans la notice explicative, laquelle indique néanmoins d'une part, qu'il n'existe pas de logements sociaux à proximité de l'ensemble immobilier, objet du projet, et d'autre part, que l'institution de tels secteurs ne permet pas de rattraper le déficit constaté.

Également, la présence de résidences principales au sein de l'ensemble immobilier, objet du projet d'expropriation, n'affecte pas le besoin de logements sociaux ayant donné lieu à un constat de carence.

Enfin, il convient de relever que l'expropriation ne constitue naturellement pas une sanction prévue par la loi ALUR mais qu'il s'agit simplement d'une procédure règlementaire permettant la réalisation d'opération présentant un intérêt public dont la réalisation de logements sociaux.

8

PRIX M² PROPOSE PAR EPFIF

L'indignation des contributeurs est totale lorsqu'ils évoquent le prix de cession proposé par l'EPFIF (2300€/m²), très inférieur au prix d'achat il y a 20 ans, et ajoutent que le prix médian du M² à Bry avoisine les 5000€.

Ils s'interrogent les éléments de calcul ayant abouti à ce prix.

Ils avancent que les seuls copropriétaires ayant cédé leur bien à ce prix étaient pris à la gorge

et ne pouvaient plus faire face à leurs crédits, un appartement ayant été vendu pour rembourser la dette bancaire.

Un contributeur fait observer que la fixation du prix au M² repose sur l'évaluation d'une résidence de tourisme et pas d'un ensemble d'habitation.

Ce point revient 78 fois dans les observations.

obs	éléments
5	Le prix proposé est scandaleusement bas. Tellement bas qu'il est 30 à 40% plus faible que le prix payé en 2003 alors même que le marché immobilier monte de manière quasiment ininterrompue depuis cette date!). Ce prix proposé est également 50 à 60% plus faible que les prix observés dans le quartier actuellement. La Mairie se sert ainsi d'une situation particulière pour demander à des copropriétaires privés de financer plus de la moitié d'un programme public, sans contrepartie aucune.
10	Aujourd'hui l'EPFIF propose un prix de rachat à 2300€ /m ² soit à peine 65% du prix d'acquisition en 2015 alors que le prix du m ² à Bry est de l'ordre de 5000€/m ² .
15	La spoliation de nos biens au regard de la « proposition indécente » faite par l'EPFIF de 2300€ au m ² Proposer un prix de rachat à moins de la moitié au m ² de ce qui se fait dans les résidences voisines et du prix d'acquisition est un scandale. L'indemnité ne couvre pas le préjudice subi, et ne permet à personne de racheter les mêmes biens à ce prix. Cette atteinte à la propriété privée est disproportionnée et vécue comme une spoliation.
17	une indemnité proposée en dehors du prix du marché pour que la Mairie tienne un budget irréaliste, et esquive ses responsabilités. et donc un délai considérable pour obtenir d'un juge de l'expropriation une remise à niveau de la valorisation des appartements expropriés.
18	Le prix payé pour cette acquisition en 2003 se montait à 770.000 € (entièrement financé à l'origine par un prêt par un prêt amortissable), soit 3.667 €/m ² .
22	un prix qui ne reflète aucunement celui du marché local et qui, est bien inférieur à celui payé il y a près de vingt ans.
25	Lorsque j'ai acheté mes appartements, ils m'ont coûté de l'ordre de 3 650€/m ² . Comment la Mairie de Bry peut-elle proposer 35% de moins qu'il y a près de 20 ans ? Cela s'appelle tout simplement de la spoliation. Avec le prix mentionné par l'EPFIF, je ferais une perte en capital de l'ordre de 190 000€ (2300€-

	3650€ par m2 pour un total de 142 m2).
26	la valeur de rachat proposée, faisant subir une perte en capital de l'ordre de 40% sur près de 20 ans à des propriétaires fonciers ayant fait le choix d'un bien non spéculatif en zone périphérique, sans attrait ni risque particulier à l'origine – et nous serions bien les seuls à perdre de l'argent sur la période; Cette valeur ne reflète en rien celle que nous savons être le prix de marché à Bry sur Marne aujourd'hui pour des résidences comparables, un peu supérieur à 5.000 euros par m2;
29	Le dossier présenté envisage l'acquisition de notre appartement au prix de 2300€/m2, soit un total d'environ 214000€, pour un bien acquis 18 ans plus tôt au prix de 331000€. Dans le même temps le prix des logements en France (indice INSEE 010001868) est passé de 77,4 au 4 ^e trimestre 2004 à 130,8 au 2 ^e trimestre 2022, soit une augmentation de +69% (pj indice Insee prix des logements T4 2004 à T2 2022) De même tous les indicateurs montrent que le prix du m2 ancien à Bry est de l'ordre de 5000€/m2, comme le confirme l'indice notaires du 2 ^e trimestre 2022 qui s'établit en <u>prix médian</u> pour les appartements anciens à 4840€/m2 (pj prix m2 appartements Bry T2 2022 - statistiques notaires)

29	<p>Contrairement à ce qui est affirmé de manière mensongère par la Mairie dans la Note Explicative DUP p27 2è alinéa : « <i>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.</i> »,</p> <p><u>L'EPFIF n'avait pas engagé ces discussions de manière générale à la date de dépôt du dossier,</u> c'est-à-dire Septembre 2021, comme le prouve le courrier daté du 23 Février 2022 proposant une rencontre à Sarl Veneur (pj 'Courrier EPFIF 23022022 - proposition de rencontre').</p> <p>J'ai rencontré Mme Boutillier dans les locaux de l'EPFIF le 4 avril 2022.</p> <p>Cette dernière m'a alors affirmé au nom de l'EPFIF qu'il n'y avait aucune marge substantielle de négociation sur le prix.</p>
35	<p><u>C'est avec stupéfaction que nous avons pris connaissance de la procédure d'expropriation</u> et du montant de l'évaluation basée sur le prix d'une résidence de tourisme. La gestion de cette affaire n'est qu'une suite d'abus administratifs et une tentative d'acquérir cette résidence à prix cassé. Le prix de 2300€/m2 est inacceptable :à la fois au regard du prix d'achat de 3555€ / m2,mais surtout comparé au prix actuellement constaté pour un bien similaire de 4600€/m2 soit le double !</p>
49	<p><u>En 2021, ayant trouvé des acheteurs, j'ai déposé une DIA pour vendre mes appartements ;</u> la Mairie de Bry a exercé son droit de préemption.</p> <p>Après avoir visité mes appartements, l'EPFIF m'a fait les propositions écrites suivantes (la base de calcul est 2.300 € par m²) : pour l'un des T1 : 48.000 €, pour l'autre T1 : 54.500 €, et pour le T3 : 156.000 € (voir offres jointes) soit un total de 258.500 €</p> <p>C'est à dire la moitié de mon prix d'achat.</p> <p>Cette procédure d'expropriation engagée par la Mairie est tout simplement une spoliation contraire à la loi qui précise très clairement que les indemnités d'expropriation doivent être faites sans léser les expropriés.</p>
51	<p>En 2021, à ma stupéfaction, le Conseil syndical nous a informés que la Mairie envisageait de nous exproprier sur la base d'une valorisation de 2.300€ le m2 alors même que :</p> <ul style="list-style-type: none"> o ce prix est largement inférieur au prix d'acquisition des lots en 2004/2005 (près de 40% inférieur) étant précisé que l'immobilier a flambé depuis en Ile de France ; ce prix induit une perte d'environ 200.000 euros pour mon père (différence entre le prix d'expropriation envisagé et les montants investis pour l'acquisition du bien) ; o la valeur de marché se situe entre 5.000€/m2 et 5.500€/m2 en habitation et ne saurait être de 2.300€ (quand bien même il s'agirait d'une valeur commerciale, ce que je conteste); o nous avons accepté la proposition de la Mairie en 2015/2016 et avons à cet effet dépensé des dizaines de milliers d'euros ; chose que nous aurions jamais faite si nous avions connu ses intentions malveillantes.
55	<p>Fin 2019 la mairie cherche des moyens administratifs pour s'opposer au changement de destination en invoquant la non-conformité, soit sur la résidence, soit sur les déclarations préalables. Après des mois de démarches elle a enfin délivré les déclarations de non-opposition et de non-recours (juin 21). Il est donc évident que la mairie cherchait à s'opposer au changement de destination dans l'objectif de minimiser le prix en cas d'expropriation.</p>
64	<p>Je suis propriétaire des six studios pendant presque vingt ans. Pas toujours facile vis-à-vis le plan investissement, les frais élevés et les loyers, mais j'ai assumé mes responsabilités financières. Si je suis obligé à vendre mes studios, tout simplement, on ne peut pas me mettre dans une situation où je perds encore de l'argent. Il n'y a pas même la question que je vais accepter une proposition d'achat dérisoire et hallucinante, qui va encore compliquer ma situation financière. Si je vends, ça sera prix de marché minimum. Je vois toute expropriation à un prix inférieur que le prix de marché presque comme une acte criminelle.</p>
66	<p>En 2014 : J'ai investi, en mon nom propre (pas de personne morale ou autre forme comme évoqué par la mairie), dans cet appartement pour préparer ma retraite. Je n'ai bénéficié d'aucun avantage fiscal comme évoqué par la mairie de type LMP.</p> <p>Ce bien a été acheté 145 500€ pour 36 m² soit 4 000€ le m² alors qu'il se vend dans la résidence voisine à 5 000€ du m² , et pas 2 300€ comme l'indique la mairie qui a acheté les 2 appartements à des propriétaires étranglés par leur crédit, donc ils ne sont pas une référence.</p> <p>Ce projet d'utilité publique a été construit sur un budget déconnecté de la réalité dans le sens : - <u>Il va falloir reloger les locataires en place</u> car ce sont des baux d'habitation et non de courte durée comme l'indique le projet de la mairie qui est schizophrène sur le sujet car c'est elle qui a validé le</p>

Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire, relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne. Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice

	<p>changement de destination.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le prix de marché est le double de celui avancé par la mairie sur la base de 2 appartements achetés au rabais à des copropriétaires obligés de vendre à cause de leurs difficultés financières. - Ce projet indique une valorisation de 12 000€ pour une place de parking et une valorisation de 82 800€ pour un appartement de 36 m² (2 300€ le m² au lieu de 5 000€) : <p>où est la cohérence quand le prix d'un parking représente 14% du prix d'un appartement de 36 m².</p>
67	<p>lorsque nous avons appris que la mairie voulait nous exproprier pour une valorisation de 40% inférieure au prix d'achat de 2004, et inférieure de 50% au prix du marché actuel, nous nous sommes sentis spoliés et trahis. Pire encore, le « schéma » malhonnête et spéculatif de la mairie nous est apparu très clairement, et certains détails qui ont émaillés notre relation depuis 2010 ont pris tout leur sens.</p>
69	<p>Il n'est pas question de le vendre moins cher que nous ne l'avons acheté. Nous devons aussi évoquer le prix proposé par l'EPFIF, compte tenu du prix du marché immobilier à Bry sur Marne (environ 4500€ le m²) il est inacceptable de nous proposer 2300€... Spolier des petits propriétaires comme nous, dans le but de construire un projet immobilier autre est injustifiable. Le financement de cette opération d'envergure en est peut être la cause mais nous refusons de d'en être les victimes.</p>
71	<p>Le prix d'acquisition total de mes lots entre 2003 et 2005 était de €1,143,000 HT/€1,372,792 TTC soit . Le prix proposé par l'EPFIF aujourd'hui, soit plus de 17 ans après, serait de €690,000 (300m² x €2,300) soit une baisse de presque 50% par rapport au prix d'achat. Après 17 années de détentions et d'efforts financiers, il serait donc hautement préjudiciable de revendre avec une telle perte des lots qui sont loués et en forte demande.</p>
82	<p>La proposition aujourd'hui sur la table, basée sur des ventes forcées d'il y a plus que 5 ans d'appartements en location hôtelier, ne reflète pas la réalité, elle représente autour de 50% du prix du marché actuel pour ces appartements. Ce n'est pas une proposition honnête.</p>
91	<p>L'argumentaire développé par la Mairie sur le soi-disant statut de résidence de tourisme de notre immeuble n'est là que pour réduire la valeur de nos biens en avançant un prix au m² de 2.300 €, alors que les transactions comparables pour le même type de logement à proximité, ont plutôt été faites autour de 5.177 Euros (moyenne de la quinzaine de transactions qui ont eu lieu à proximité de notre immeuble, soit 2,2 fois le prix qui nous est proposé). Soit une décote de 50 à 60%. Nous n'accepterons jamais à l'amiable une valorisation aussi basse et irons devant toutes les juridictions possibles pour nous défendre.</p>
108	<p>Le prix proposé par l'expropriation est une spoliation totale des propriétaires puisque c'est autour de 2300 euros par mètre carré que la Mairie veut acheter, quand le prix marché dépasse 5150euros. Notre prix d'acquisition de l'époque était supérieur à 4200 euros en 2004. Je m'oppose totalement à ce projet d'expropriation qui n'a pas de fondement juridique et qui conduit à une spoliation pure et simple des copropriétaires</p>
120	<p>Vous trouverez ci-joint:</p> <ul style="list-style-type: none"> - un courrier de la société LOKIZI, attestant du type de baux actuellement en vigueur pour ses clients de la résidence (soit environ 90 appartements sur les 134) - deux courriers de MM Becker et Didry, confirmant que les ventes de leurs deux lots T4 n°3002 et 4005 faites à l'EPFIF respectivement en juin et décembre 2021, l'ont été contre leur gré afin pouvoir faire face à leurs obligations financières et aux prix imposés par l'EPFIF. <p>Il ne s'agit donc en aucun cas de ventes "normales", pouvant servir de références de la valeur réelle de leurs biens.</p>
125	<p>l'EPFIF propose un prix de rachat à 2 300€ /m² soit à peine 61% du prix d'acquisition de 2015 alors que le prix du m² à Bry est de l'ordre de 4 500 à 5 000€/m², correspondant à un logement d'habitation – ce qui est bien le cas de la résidence - et non pas un logement de tourisme. je sollicite que ce projet d'expropriation soit débouté dans les conditions financières proposées, et je conteste vivement la méthode scandaleuse employée à ce jour par la Mairie pour parvenir à ses fins.</p>
132	<p>Contrairement à certains passages du dossier ou à des réactions de voisinage, ce n'est qu'ensuite que le juge de l'expropriation actera la dépossession des biens en veillant à une juste indemnisation des propriétaires.</p>
133	<p>l'EPFIF propose un prix de rachat ridicule à 2 300€ /m² soit 57% du prix d'acquisition, alors que le prix du m² à Bry est de l'ordre de 4 500 à 5 000€/m², correspondant à un logement d'habitation – ce qui est bien le cas de la résidence -- et non pas un logement de tourisme.</p>

139	<p>L'expropriation de la résidence représente une atteinte à la propriété privée excessive. Le syndicat des copropriétaires et les copropriétaires ont longuement exposé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - i) Les difficultés financières des copropriétaires engendrées par l'expropriation (crédits immobiliers en cours, sous-évaluation manifeste du prix de leurs appartements). Il faut noter qu'au vu de la très grande majorité des commentaires reçus lors de l'enquête, la plupart des propriétaires de cette résidence sont maintenant des retraités qui avaient réalisé cet investissement sur la période 2003-2005, comme complément de retraite. Beaucoup d'entre eux ont témoigné ne pas être en mesure de faire face à leurs obligations financières, sauf à pouvoir réaliser ces investissements à des valeurs cohérentes avec les montants investis ou à continuer à bénéficier des leurs revenus. - ii) L'évolution de la résidence hôtelière en résidence habitation. <p><u>Dès lors que la résidence est d'ores et déjà à usage et destination d'habitation, la procédure d'expropriation est excessive pour simplement opérer une modification juridique d'un régime de location.</u></p> <p>La procédure d'expropriation envisagée présente des inconvénients excessifs eu égard à l'objectif de la commune de Bry-sur-Marne.</p>
143	<p><u>ici nous sommes dans une situation inverse de spoliation des copropriétaires .</u> L'atteinte à la propriété de la personne expropriée est également disproportionnée par rapport à l'objectif poursuivi (2300€/m2 imposé , comparé à 5000€/m2 , valeur moyenne marché). Comme démontré dans nos différents dossiers et observations , la Mairie a "manipulé " ce dossier, en profitant d'une opportunité , pour minorer la valeur d'expropriation et ne pas tenir compte de la situation réelle des appartements (HABITATION et loués meublés en longue durée)</p>
144	<p>A acheté 4 studios il y a 20 ans à 4000^E/m². Le prix de compensation proposé est une injustice, une spoliation.</p>
147	<p>L'indemnité proposée est trop basse vu le prix d'achat et la réalité immobilière à Bry.</p>
148	<p>L'indemnisation proposée est trop basse</p>
149	<p>L'indemnité proposée est inacceptable, c'est de la spoliation, dans l'immeuble d'en face le prix du m² est du double.</p>
155	<p>Les conditions d'indemnisation sont inacceptables.</p>
157	<p>Opposée à toute transaction dans ces conditions. Cette expropriation est une extorsion.</p>
158	<p>Le montant de l'indemnité est inacceptable.</p>
161	<p>Ces studios ont été achetés en 2004 4500€/m². avec emprunt in fine du Crédit foncier remboursable en mars 2024. Le prix proposé est 49% inférieur au prix d'acquisition. Totale spoliation. Les seuls copropriétaires qui ont vendu à 2300€/m² y ont été contraints car pris à la gorge et ne pouvant plus assumer.</p>
165	<p>L'expropriation pourrait être utile à condition que l'achat soit fait au prix du marché</p>

REPONSE DE LA MAIRIE DE BRY sur MARNE

Le montant de 2300 €/m² proposé par l'EPFIF, bénéficiaire de l'opération, correspond à l'estimation réalisée par la Direction Nationale d'intervention Domaniale (DNID) le 1^{er} juin 2021 jointe au dossier d'enquête.

Ainsi qu'il ressort de l'avis de la DNID, l'évaluation a été effectuée en utilisant la méthode classique par comparaison des prix relevés sur le marché de l'immobilier local, s'agissant de cessions récentes de biens présentant des caractéristiques similaires.

Le prix d'acquisition il y a 20 ans ne constitue pas un paramètre que la DNID et le juge de l'expropriation sont susceptibles de prendre en compte.

Le prix médian relevé sur le territoire de la commune ne permet pas d'établir une

évaluation pertinente car l'analyse doit être effectuée à partir de termes de comparaison portant sur des biens présentant des caractéristiques similaires et situés dans le même secteur ou dans des secteurs comparables et non à l'échelle de tout le territoire communal.

Au demeurant, le prix médian annoncé par certains contributeurs concerne à priori des biens d'habitation, ce qui ne correspond pas à l'usage effectif du bien à la date de référence.

Enfin, en cas de désaccord sur les montants d'indemnisation, il appartiendra, *in fine*, au juge de l'expropriation de les fixer ainsi qu'éventuellement les indemnités accessoires.

9 PREJUDICES SUBIS / MECONTENTEMENTS

Les copropriétaires se définissent majoritairement comme appartenant à la classe moyenne et non comme de gros investisseurs fonciers. Ils ont été incités à faire ce type d'investissement immobilier pour s'assurer un complément de retraite.

Le placement s'est avéré désastreux depuis le début, et l'inquiétude est réelle vis-à-vis de la perte de ce complément de retraite attendu...

Les prêts in-fine doivent être soldés dans les très prochaines années ; nombreux sont ceux qui espéraient le faire grâce à la revente. Mais actuellement la revente est impossible au prix du marché, d'une part à cause de la préemption et d'autre part à cause du prix proposé par l'EPFIF.

La perte financière est importante, et elle s'ajoute au prix payé par les copropriétaires pour mettre fin au bail commercial en 2019. Plusieurs contributeurs indiquent qu'ils ont dû vendre leur habitation principale pour faire face à leurs obligations.

Il faut aussi évoquer le coût humain et des drames familiaux, également importants, induits par les soucis nés de cette situation.

A l'incompréhension et à la déception s'ajoute un sentiment d'injustice et de la colère.

Ils considèrent que cette opération est une atteinte à la propriété privée et qu'elle constitue une spoliation.

Les locataires ont eux aussi fait état de leur inquiétude.

Ce mécontentement provoqué par les préjudices subis est mentionné 69 fois dans les observations.

obs	éléments
5	Nous aurions préféré vendre ces biens dès fin 2019, mais le projet d'expropriation de la Mairie nous en a empêché.
15	Dans le cadre de cette expropriation, nous perdons les revenus significatifs liés aux loyers perçus qui remboursent toujours notre emprunt et qui complétaient notre retraite à hauteur de 2500€ /mois. Soit une baisse significative en moins dans notre calcul de retraite et une baisse potentielle de l'ordre de 40% de notre pouvoir d'achat.

*Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice*

	<ul style="list-style-type: none">- Notre projet de succession pour les enfants est anéanti- La spoliation de nos biens au regard de la « proposition indécente » faite par l'EPFIF de 2300€ au m2
15	Proposer un prix de rachat à moins de la moitié au m2 de ce qui se fait dans les résidences voisines et du prix d'acquisition est un scandale. L'indemnité ne couvre pas le préjudice subi, et ne permet à personne de racheter les mêmes biens à ce prix. Cette atteinte à la propriété privée est disproportionnée et vécue comme une spoliation.

16	La Sarl R... Patrimoine a versé 24.575 € pour les 2 T3 qu'elle possède Aujourd'hui, alors que le prix de marché de nos biens immobiliers dépasse 5.000 €/m ² , la Marie se lance dans une procédure d'expropriation au terme de laquelle nos appartements seraient valorisés 2.300 €/m ² !
17	Nous nous sommes endettés avec un crédit in fine de 571K€ HT, en 2003 . pour cette acquisition. Ce crédit est devenu intenable en raison du projet d'expropriation, et de la valorisation proposée inférieure au prix d'acquisition de 2003. Une cession, au prix proposé dans le rapport de la DNID, nous conduirait à une perte nette de 400K€. Au-delà de la perte du compte d'associé, nous sommes incapables de financer les 140K€ nécessaires au solde de l'emprunt, sauf à vendre notre résidence principale. De plus, pour des raisons liées aux crises économiques récentes, et qui n'ont pas de lien direct avec ce qui précède, nous avons dû liquider notre société industrielle familiale. Ce qui nous met dans une situation financière très difficile parce que nous étions cautions personnelles d'un prêt bancaire. L'investissement immobilier, que nous avons fait dans D... Patrimoine, constituait pour nous une forme de garantie à l'époque où nous avons accepté cette hypothèque. Une cession au prix proposé par l'EPFIF serait pour nous catastrophique. Elle ne dégrèverait rien pour rembourser l'hypothèque, voire accroîtrait nos dettes pour solder l'emprunt.
20	Nous avons fait l'acquisition en mai 2016 d'un appartement type T2 d205, lot 4013 en résidence de tourisme situé "RESIDENCE BRY SUR MARNE 80 av georges clémenceau". Lors de cette acquisitions en 2016 nous ignorions que depuis 2015 était engagé une demande de changement de destination de "résidence de tourisme en habitation".
25	une véritable spoliation des propriétaires actuels, volontairement décidée et assumée par la Mairie.nous apprenions que le Conseil municipal avait voté une résolution pour procéder à l'expropriation <u>Cette nouvelle signifiait que je ne pouvais plus disposer librement de mes 2 appartements,</u>
25	Ainsi, mes 2 appartements sont loués sur la base de baux classiques 89, renouvelables par tacite reconduction. Mes locataires y ont élu domicile et donc devraient être relogés si l'opération se réalisait. Cette situation est, à ma connaissance, celle qui prévaut dans la plupart des appartements ;
25	avec le prix mentionné par l'EPFIF, je ferais une perte en capital de l'ordre de 190 000€ (2300€-3650€ par m2 pour un total de 142 m2). Rappelons en outre que 5 mois avant le vote par le Conseil municipal d'une résolution visant à exproprier les propriétaires du bâtiment C où se trouvent mes 2 appartements, j'avais payé près de 25 000€ d'indemnités à l'exploitant hôtelier... en pure perte avec cette expropriation annoncée, ce qui ferait donc une perte en capital totale de l'ordre de 215 000€ !
26	la partie adverse n'a fait que montrer son affairisme et son goût pour les manoeuvres sordides, sans aucune considération pour les personnes ni les contribuables locaux que nous sommes, au point de se livrer à une tentative de spoliation éhontée à notre détriment.
34	l'indemnisation proposée par l'EPFIF à 2300 €/m2 m'est très défavorable, les T1 de 20 m2 seraient indemnisés 46000 €, ce qui est très en dessous du prix du marché (5000 €/m2) presque le tiers du prix que j'ai payé en 2004 et ce qui ne me permet pas de racheter un appartement équivalent. - d'autre part je vais perdre l'avantage fiscal lié aux déficits fiscaux non utilisés et qui devaient me permettre de percevoir des loyers entièrement défiscalisés pendant environ 10 ans. -J'ai 66 ans, je m'appête à prendre prochainement la retraite et je crains que les décisions de la mairie de Bry m'obligent à mettre ma société en liquidation et me fassent perdre les loyers attendus comme complément de retraite et mettent également mes locataires en difficultés.
36	sachez que la vente forcée d'une partie de ma résidence principale a eu pour effet de priver mes petits-enfants d'un logement prévu pour l'un dans le cadre de ses études, et pour une autre lors de son entrée dans la vie professionnelle.
36	je considère que le processus utilisé par la Mairie constitue, dans cette opération, une véritable trahison empreinte du manque le plus élémentaire d'éthique, car comment ne pas imaginer que cette opération était préméditée. Si mon bien était racheté par les services compétents à sa vraie valeur, je comprendrais. Mais dans le cas présent, proposer moins de la moitié de la valeur réelle de ce bien est pour moi inacceptable. La perte financière correspondante se chiffre à plusieurs centaines de milliers

<p>d'euros, sans compter que j'ai été obligé de vendre une partie de ma résidence principale pour rembourser le prêt « in fine » que j'avais souscrit auprès du Crédit Mutuel. Pour terminer, cette funeste opération se traduira par la liquidation de la SARL L...Patrimoine, avec les effets financiers secondaires qui l'accompagnent.</p>

45	<p>En cas d'expropriation, la SARL N... Patrimoine subirait un préjudice très élevé :</p> <ul style="list-style-type: none"> • J'ai investi en 2003 (j'avais 44 ans) dans l'objectif de construire un complément de retraite à l'horizon de la fin des crédits amortissables remboursables sur 20 ans. • Le projet portait sur l'achat de 4 studios pour un montant TTC de 513 360 Euros. Soit 6 322,95 Euros par m2 pour 81,19 m2. <p>Au final, concrètement, au terme du remboursement des crédits bancaires, N... Patrimoine aura perdu la quasi-totalité de ses déficits reportables (du fait de sa transformation en SARL), les actionnaires auront apporté près de 450 000 Euros en compte courant, et la valeur nette comptable (après amortissements) de ces 4 studios n'avoisinerait que 50 000 Euros. Si bien, qu'en cas d'expropriation et sur la base d'un montant de 2 500 Euros du m2, schématiquement N... Patrimoine dégagerait une plus-value taxable de 150 000 Euros et ne pourrais donc rembourser qu'un peu plus de 20% des efforts d'épargne consentis par ses actionnaires. D'ailleurs, dans mon cas particulier, même si le juge de l'expropriation devait porter la valeur du m2 au prix de marché, aux alentours de 5 500 Euros m2, l'impact fiscal ferait dans tous les cas que le bilan de l'opération resterait très négatif.</p> <p>La seule issue favorable pour N... Patrimoine est de poursuivre la location de nos lots, à titre d'habitation. Pour ma part, je me sens en position d'infériorité et, de risquer de devoir subir une forme « d'abus de droit » de la sphère publique qui ruinerait nos derniers espoirs.</p> <p>Et je trouve cela angoissant et révoltant.</p>
46	<p>2004 : Nous avons acquis 2 Appartements duplex type T4 dans le bâtiment D (au milieu des jardins). o Lot D.007 de 81.54 m2 o Lot D.008 de 92.43 m2 o Prix total : 699.965€ euros soit 4.023€/m2</p> <p>Aout 2018 : Voyant la date d'échéance de notre prêt in-fine se rapprocher et sachant qu'à l'échéance de celui-ci le changement de destination de résidence ne sera pas encore acté, il nous apparaît qu'un de nos appartements ne pourra être vendu pour rembourser notre prêt.</p> <p>Nous avons cette dette considérable en épée de Damoclès et sommes obligés de renégocier le prêt In fine en prêt amortissable (de 511.236€ alors que nous avons déjà déboursé plus de 311 k€ d'intérêts) et sommes contraints de payer des pénalités bancaires de 23.684€.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mai 2019 : L'ensemble des copropriétaires verse plus d'un million d'euros à la société Pierreval pour clore son bail. Nous avons-nous même déboursé 33.505 €. mars 2020 : Nous engageons des travaux pour remise en état pour 15.431€ pour rendre les appartements plus confortables et plus sobres énergétiquement (changement des radiateurs). <p>Si la décision d'expropriation était maintenue, nous aurions une perte de 294.100 euros entre le prix d'achat il y a 18 ans et la compensation d'expropriation dérisoire proposée par la mairie.</p> <p>Cet investissement lourd, censé assurer une sécurité financière pour nos 3 enfants et pour notre retraite, est devenu un gouffre économique qui a grevé notre budget depuis 18 ans.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Outre l'aspect financier très lourd, nous avons subi une charge mentale épuisante depuis des années due à la descente aux enfers par étapes successives. - Nous ne pouvons qu'avoir des doutes sur l'éthique du maire actuel qui dès son élection a changé d'avis sur le bienfondé de l'expropriation, en contradiction avec ses positions quand il était dans l'opposition municipale. - Nous avons le sentiment d'avoir été manipulés par la mairie pendant tout ce processus dans le but de nous faire porter les frais de changement de destination, puis d'acheter à prix bradé nos appartements comme si la destination de la résidence n'avait pas changé. - Nous sommes traités comme si nous étions des privilégiés, de riches rentiers, sans contraintes financières. Nous ne voulons pas payer, par notre travail personnel, une résidence de qualité à la mairie qu'elle nous pillerait à 50% du prix marché. - Nous sommes profondément marqués et écœurés du manque de concertations et donc de considération vis-à-vis des simples citoyens que nous sommes : auraient-ils eu une démarche différente si nous étions résidents à Bry-sur-Marne et donc avec un pouvoir de vote ?
47	<p>le prix d'achat de cet appartement T4 en 2006 était de 315 000 euros par la société Tixmer, l'estimation du prix de marché actuel pour ce type d'habitation dans ce quartier est de l'ordre de 400 000 euros, et le prix qu'envisage de proposer la collectivité de Bry-sur-Marne est moins de 200 000 euros. Cette proposition est faite sur la base d'une évaluation de cette résidence en qualité de résidence de tourisme alors même que cette résidence a quitté ce statut en 2019, à la demande même du maire de l'époque de Bry-sur-Marne. Vous comprendrez donc la colère de nombreux copropriétaires de cette résidence qui bien entendu vont demander à la justice de notre pays de</p>

Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire, relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne. Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice

réparer ce potentiel préjudice.

48	<p>Mon mari, mon fils et moi vivons à Singapour depuis 10 ans. Le coût de la vie à Singapour est extrêmement élevé et ne nous permet pas de continuer de cotiser au régime de la retraite en France. Nous sommes donc dans l'obligation de nous constituer un revenu par nous-mêmes.</p> <p>Étant expatriés, les conditions de prêt se sont durcies et nous ne pouvons désormais plus du tout emprunter. Donc perdre cet appartement à un prix absolument scandaleux (moins de la moitié de sa valeur sur le marché !) serait désastreux pour nous, qui comptons sur cet investissement pour notre retraite, sachant que nous sommes dans l'incapacité de refaire un nouvel investissement locatif.</p>
49	<p>L'EURL S... Patrimoine est propriétaire depuis 2003 de 3 appartements dans l'ensemble immobilier sis au 80 avenue G. Clémenceau à Bry sur Marne. Il s'agit de 2 T1 et d'un T3, lots n° 2028, 2030 et 2034 situés au 2ème étage de l'immeuble B. Ces appartements ont le statut « habitation » à la suite d'un changement de destination certifié par la Mairie de BRY.</p> <p>Ils faisaient partie d'une résidence de tourisme qui a disparu après le non-renouvellement du bail détenu par PIERREVAL, avec paiement d'une indemnité, ce qui m'a coûté personnellement 13.872 €. J'ai acheté ces appartements au prix de 128.340 € pour chacun des 2 T1 et de 255.630 € pour le T3 (voir acte de vente joint) soit un total de 512.311 €</p> <p>En 2021, ayant trouvé des acheteurs, j'ai déposé une DIA pour vendre ces appartements ; la Mairie de Bry a exercé son droit de préemption.</p> <p>Après avoir visité mes appartements, l'EPFIF m'a fait les propositions écrites suivantes (la base de calcul est 2.300 € par m²) : pour l'un des T1 : 48.000 €, pour l'autre T1 : 54.500 €, et pour le T3 : 156.000 € (voir offres jointes) soit un total de 258.500 €</p> <p>C'est à dire la moitié de mon prix d'achat.</p>
50	<p>A l'heure actuelle, nous sommes anéantis par cette expropriation car après la modification du PLU en 2017 pour ce changement de destination habitation et l'estimation de l'acquisition de nos appartements par l'EPFIF, le prix nous semble invraisemblable bas pour une construction de 2004. sur le rendement de notre investissement patrimonial. Alors que les indicateurs montrent que le prix du m2 ancien à Bry est de l'ordre de 5000€/m2, comme le confirme l'indice notaires du 2è trimestre 2022 pour des biens équivalents voisins.</p>
51	<p>je comprends que la Mairie, connaissance prise de tous ces éléments, campe sur ses positions pour avoir à déboursier le moins possible... Je trouve cela extrêmement choquant et même écœurant.</p> <p>C'est là l'investissement d'une vie de mon père qui est battu en brèche par le comportement scandaleux d'une collectivité territoriale à une période où les collectivités se doivent a minima de montrer l'exemple et d'être exemplaires envers les citoyens.</p>
67	<p>S'il est exact que de nombreux copropriétaires sont des personnes morales (dont une seule en SCI), cela ne saurait être argué pour soutenir un dossier de DUP dont l'atteinte au droit de propriété concerne des</p> <p>« vraies personnes », et manquer à la plus élémentaire considération envers les personnes physiques qui sont les détenteurs de ces personnes morales.</p> <p>En effet, ce sont bien des personnes physiques qui ont réalisé cet effort d'investissement, le plus souvent en vue de leur retraite. Il y a donc de vrais enjeux humains derrière ce projet d'expropriation, enjeux qui sont absents du dossier présenté.</p> <p>Le dossier présenté propose une indemnisation très inférieure au coût de l'investissement réalisé il y a 18 ans, la perte sèche en résultant ne peut être indolore, et ne pas avoir de conséquences douloureuses pour les personnes elles-mêmes. Chacun de ces cas d'investissements revêt en outre un enjeu qui concerne non seulement les personnes détentrices directes ou indirectes des biens mais aussi le plus souvent l'ensemble d'une famille qui en partage dès lors les conséquences.</p> <p>Un autre aspect de coût humain est délibérément évacué, il s'agit du nombre considérable d'occupants locataires stables pour lesquels il faudra résilier les baux.</p> <p>En page 40 §3, la Notice Explicative se réfère de manière trompeuse «... dans les cas exceptionnels... ». Or on peut évaluer à plus d'une centaine le nombre de ces logements ainsi occupés de manière stable par des locataires, co-locataires, familles ...</p> <p>Outre qu'il faudra les reloger (point minimisé dans le dossier DUP), cela veut dire un grand nombre de déplacements contraints et un coût humain correspondant.</p>
68	<p>Quant à notre situation, et je conclurai avec cela, même si je ne sais pas si cela peut être pris en compte dans cette évaluation : J'étais pharmacien titulaire, et mon épouse m'aidait dans la gestion de notre pharmacie (conjoint non salarié). J'ai développé en mars 2020, dans le cadre de mon service à la population, un COVID particulièrement virulent, évoluant en COVID long.</p> <p>Atteint d'incapacités neurologiques majeures, maintenant handicapé, sans pouvoir le faire prendre en</p>

	<p>compte n'ayant pas été hospitalisé, nous avons été obligés de vendre notre entreprise fin 2021. Je suis donc depuis sans possibilité de reprendre mon activité, avec une fenêtre de 10 ans sans « ressources » jusqu'en 2032, date éventuelle de liquidation de notre retraite.</p> <p>Notre situation financière ne nous permettra pas de tenir, si cette opération se concluait.</p> <p>Par ailleurs, mon niveau de cotisation ne me permettra pas d'obtenir une retraite minimum.</p> <p>Quant à mon épouse son statut de conjoint collaborateur ne vaut guère mieux.</p> <p>En bref, ce bien est pour nous une bouée de sauvetage, et voir un acteur publique nous spolier de la sorte nous révolte, tout simplement.</p>
70	<p>Ce prix est totalement déconnecté du marché immobilier local pour les appartements situés en résidence d'habitation, dont le prix unitaire dépasse 5.000 € du m².</p> <p>LAL INVEST a, pour sa part acquis en décembre 2003 ses 4 T1 pour un prix de 4.500 €/m2 (PJ). Elle a souscrit pour ce faire, auprès du Crédit Foncier, un emprunt in-fine qu'elle devra rembourser le 15 mars 2024. La spoliation opérée par le projet d'expropriation qui prévoit près de 20 ans après, un prix d'achat inférieur de 49 % au prix d'acquisition, la mettrait dans l'impossibilité de procéder à la cession des biens à un prix permettant le remboursement de l'emprunt. Ceci placerait les associés (mon épouse et moi, tous deux retraités) dans une situation financière inextricable.</p>
71	J'ai 57 ans et il est trop tard pour ré-orienter une stratégie d'épargne retraite de manière efficace.
83	Si le juge de l'expropriation devait décider de permettre notre expropriation, notre société familiale, la SARL Paillette Patrimoine, subirait un fort préjudice financier et moral.
89	le prix proposé par la mairie est indecent, proche à 50% de sa valeur de marché. C'est une spoliation pure et simple et nous ne l'acceptons pas
91	En mai 2020, nous avons appris par notre conseil syndical que le conseil municipal de Bry (lors de sa dernière séance avant les élections municipales et le départ de l'ancienne équipe...) avait voté une résolution pour initier un projet d'expropriation de notre résidence (d'abord un seul bâtiment mais aujourd'hui tous). Cette nouvelle signifiait que nous ne pouvions plus céder librement des 4 appartements,
102	Mon épouse et moi résidons à l'étranger pour motifs professionnels, mais comptons depuis toujours prendre notre retraite en France: comme vous le comprendrez bien, du fait de notre résidence à l'étranger nos droits à la retraite seront extrêmement faibles et ces biens représentent une très grande partie de nos revenus, une fois la retraite venue. Nous en priver à ce stade serait extrêmement préjudiciable et injuste, je ne vous fais pas un dessin si le gouvernement venait du jour au lendemain à diviser par deux le montant des retraites des salariés de notre pays !
102	Une fois retrouvée une opération équilibrée, nous avons été confrontés à la recommandation de transition de résidence hôtelière en résidence locative traditionnelle, à l'initiative de la Mairie de Bry-sur-Marne. Ceci a engendré des frais significatifs, à la fois en émoluments d'avocat mais surtout au titre du dédommagement de l'opérateur Newco Appart Bry / Pierreval au titre de la rupture prématurée du bail, le tout encore une fois à l'initiative de la mairie. Suite à ceci, nous avons déboursé plusieurs milliers d'euros pour remettre le bien en état et avons subi <u>une carence locative de près d'un an (directement imputable à la transition de résidence hôtelière en résidence d'habitation) pendant laquelle nous supportons de notre propre poche l'intégralité des remboursements de prêt, charges de copropriété, taxes foncières et autres taxes diverses.</u> le maintien de ces biens dans notre patrimoine est essentiel à notre existence future et à la préservation des revenus de retraite qui nous seront nécessaires dans les années à venir. Vous comprenez donc sans peine notre sentiment d'injustice, et notre très fort ressentiment vis-à-vis du peu de cas qui semble être fait du droit à la propriété dans cette situation.
107	A cause des sommes importantes engagées dans l'achat, la maintenance et la fiscalité de cet immeuble, une expropriation à un prix très faible, tel que évoqué dans certains échanges que j'ai pu avoir, représenterait un vrai préjudice et serait vécue comme une injustice, me privant d'un bien sur lequel, à l'approche de ma retraite, je compte pour compléter de manière durable mes revenus, tout en restant dans une logique socialement responsable.
111	En octobre 2020, alors que la Mairie avait déjà annoncé son intention d'exproprier le bâtiment C pour y implanter des logements sociaux j'ai trouvé un acquéreur pour un de mes deux appartements et signé une promesse de vente pour un prix de 300 000€ net vendeur, hors parking (ceux-ci appartenant à la copropriété), soit 4226€/m2 (pj 66). A noter qu'il s'agissait de la première vente sur la résidence dans son nouveau statut d'habitation, et que de nombreuses incertitudes pesaient encore sur son

	<p>avenir (notamment la proximité de logements sociaux). Ce prix, hors parking, doit donc être considéré comme une limite inférieure, supportant une décote d'au moins 10 à 15% par rapport à une transaction « normale ». La vente qui devait intervenir en janvier 2021 a dû être annulée en février 2021, du fait du vote de l'expropriation 17 décembre 2020, confirmant l'expropriation de l'ensemble de la résidence (pj 2). Depuis cette date, aucune vente n'est bien sûr possible.</p>
111	<p>Etant à la retraite complète depuis 2020, je me trouve aujourd'hui dans la nécessité de réaliser une partie de ces investissements, afin de faire face à mes obligations financières. Nous sommes convaincus que le juge de l'expropriation ne donnera pas raison à la Mairie, tant les circonstances de cette opération sont suspectes et le prix proposé à ce jour par l'EPFIF non documenté et sans commune mesure avec les prix pratiqués sur le marché à Bry sur Marne, mais les procédures s'annoncent particulièrement longues. Quelle est la solution pour les propriétaires ayant besoin de réaliser à court terme tout ou partie de leurs investissements ? La Mairie (via son bras financier, l'EPFIF) ayant fixé à ce même niveau arbitraire et tout à fait scandaleux de 2300€/m2, pour les transactions « amiables », il ne me reste que deux alternatives : 1. Vendre mes appartements « à la casse » à moins de la moitié de leur valeur 2. <u>Vendre mon propre appartement (il est en vente depuis un mois, à 73 ans tout à fait à contre cœur comme vous pouvez l'imaginer)</u></p>
111	<p>Comment avoir confiance dans la parole publique devant de tels comportements ? Cette affaire est une longue suite d'abus, de mensonges et de manipulations de la part d'une personne publique qui a pourtant un devoir de transparence, d'équité et d'exemplarité. C'est une spoliation délibérée de 60 citoyens qui ont eu comme seul tort de ne pas être électeurs à Bry, afin de compenser des années de laxisme de cette Mairie en termes de logements sociaux. Le montant de ce « hold-up » est énorme : plus de 15 millions d'euros. On va en prison pour beaucoup moins que ça.</p>
125	<p>Ce prix proposé par l'EPFIF se traduit par un préjudice me concernant de plus de 300 000€</p>
133	<p>Ce prix proposé par l'EPFIF résulte pour nous en un préjudice de plus de 700.000€ ! Une charge insupportable pour notre famille, en particulier pour les beaux-parents avec leur maigre retraite de médecin hospitalier ... on risque de devoir vendre notre/leur résidence principale pour pouvoir rembourser la banque ! Quelle injustice !</p>
139	<p>L'expropriation de la résidence représente une atteinte à la propriété privée excessive. Le syndicat des copropriétaires et les copropriétaires ont longuement exposé : - i) Les difficultés financières des copropriétaires engendrées par l'expropriation (crédits immobiliers en cours, sous-évaluation manifeste du prix de leurs appartements). Il faut noter qu'au vu de la très grande majorité des commentaires reçus lors de l'enquête, la plupart des propriétaires de cette résidence sont maintenant des retraités qui avaient réalisé cet investissement sur la période 2003-2005, comme complément de retraite. Beaucoup d'entre eux ont témoigné ne pas être en mesure de faire face à leurs obligations financières, sauf à pouvoir réaliser ces investissements à des valeurs cohérentes avec les montants investis ou à continuer à bénéficier des leurs revenus. - ii) L'évolution de la résidence hôtelière en résidence habitation. <u>Dès lors que la résidence est d'ores et déjà à usage et destination d'habitation, la procédure d'expropriation est excessive pour simplement opérer une modification juridique d'un régime de location.</u> La procédure d'expropriation envisagée présente des inconvénients excessifs eu égard à l'objectif de la commune de Bry-sur-Marne.</p>
139	<p>Avis défavorable au regard du défaut d'utilité publique dès lors, d'une part, que l'expropriation de la résidence n'était pas nécessaire pour permettre à la commune de satisfaire à ses objectifs de logements sociaux et d'autre part, que les inconvénients de cette opération sont excessifs eu égard à l'objectif de la commune de Bry-sur-Marne. <u>L'article L. 1 du code de l'expropriation</u> dispose que : « <i>L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées.</i> » <u>Selon le Conseil d'Etat</u>, le caractère d'utilité publique d'une opération s'apprécie comme suit : - Conseil d'Etat, 19 octobre 2012, n°343070 « 3. <i>Considérant qu'il appartient au juge, lorsqu'il doit</i></p>

Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice

se prononcer sur le caractère d'utilité publique d'une opération nécessitant l'expropriation d'immeubles ou de droits réels immobiliers, de contrôler successivement qu'elle répond à une finalité d'intérêt général, que l'expropriant n'était pas en mesure de réaliser l'opération dans des conditions équivalentes sans recourir à l'expropriation, notamment en utilisant des biens se trouvant dans son patrimoine et, enfin, que les atteintes à la propriété privée, le coût financier et, le cas échéant, les inconvénients d'ordre social ou économique que comporte l'opération ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente ; ».

142	Il n'a jamais été d'utilité publique de trahir, ni d'ouvrir la voie aux drames humains que fait naître l'insolvabilité.
143	La Mairie ne tient pas compte du préjudice humain des <u>nombreux locataires</u> qui ont choisi cette résidence pour la proximité du RER et qui risquent d'être relogés dans un rayon de 5 km . La Mairie est-elle apte à reloger les locataires à l'identique é Comment peut-on considérer que cette expropriation a une utilité publique compte tenu du comportement fautif et « manipulateur » de l'expropriant qui fait "payer" ses erreurs et négligences à l'exproprié (les copropriétaires) é
144	Le prix de compensation proposé est une injustice, une spoliation. Comptait sur cet investissement pour un complément de retraite.

REPONSE DE LA MAIRIE DE BRY sur MARNE

La procédure d'expropriation constitue bien évidemment et par définition une atteinte à la propriété privée mais non seulement elle est naturellement prévue par la loi, mais elle est surtout très strictement encadrée afin précisément de garantir aux expropriés l'exercice de leurs droits dont notamment une juste indemnisation relevant en dernier ressort du juge de l'expropriation, juge judiciaire, garant de la propriété privée.

Nous n'avons aucun doute sur le fait que les expropriés seront justement indemnisés de leur préjudice.

C'est, en effet, au prix du marché qu'est déterminé la valeur vénale des biens expropriés en vue de la fixation de l'indemnité principale

10

Droit de Prémption Urbain Renforcé (DPUR)

Les contributeurs, notamment leurs conseils, contestent le Droit de Prémption Urbain Renforcé voté par l'EPT Marne et Bois le 8 décembre 2020.

Ils ont déposé un recours contentieux (8/2/21).

Ils pointent que, sur la totalité de la commune de Bry, ce DPUR ne concerne qu'une seule parcelle, celle de leur résidence.

Ils font observer que cette DPUR a pour effet de fixer une date de référence antérieure au changement de statut de la résidence.

8 observations en font mention.

obs	éléments
38	<p>b/ Date de référence d'exception fixée au 20 mars 2017 : les appartements à estimer sont dans une résidence de tourisme Les dates de référence, dites de principe, souffrent toutefois d'exceptions. <u>Parmi les exceptions figure le cas des biens soumis à droit de préemption.</u> L'article L. 213-6 alinéa 1er du code de l'urbanisme dispose que : « <i>Lorsqu'un bien soumis au droit de préemption fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, la date de référence prévue à l'article L. 322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle prévue au a de l'article L. 213-4.</i> » L'article L. 213-4 du code de l'urbanisme dispose en son a) que : « <i>a) La date de référence prévue à l'article L. 322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est : -pour les biens compris dans le périmètre d'une zone d'aménagement différé : i) la date de publication de l'acte délimitant le périmètre provisoire de la zone d'aménagement différé lorsque le bien est situé dans un tel périmètre ou lorsque l'acte créant la zone est publié dans le délai de validité d'un périmètre provisoire ; ii) la date de publication de l'acte créant la zone d'aménagement différé si un périmètre provisoire de zone d'aménagement différé n'a pas été délimité ; iii) dans tous les cas, la date du dernier renouvellement de l'acte créant la zone d'aménagement différé ; -pour les biens non compris dans une telle zone, la date à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le plan d'occupation des sols, ou approuvant, révisant ou modifiant le plan local d'urbanisme et délimitant la zone dans laquelle est situé le bien ;</i> » Pour simplifier, il faut retenir que lorsque le bien est soumis à droit de préemption, la date à laquelle il faut se placer pour évaluer <u>son usage</u> correspond à celle à laquelle le PLU a dernièrement impacté les caractéristiques de la zone dans laquelle il se situe (Cass., 3ème Civ., 17 septembre 2014, n° 13-20076). On vient en quelque sorte geler l'usage du bien à une date donnée pour éviter que les propriétaires fonciers anticipent une procédure d'expropriation qui leur permettrait de tirer profit de la situation. Cette règle a été mise en place par le législateur pour éviter un effet d'aubaine au profit des expropriés et au détriment de l'expropriant, mais aussi pour éviter les spéculations foncières qui rendraient impossible toute opération d'aménagement. En l'espèce, jusqu'à peu, les appartements de la résidence n'étaient pas soumis à droit de préemption. <u>Ce n'est que par délibération n°20-156 du 8 décembre 2020 que le conseil de territoire de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Paris-Est-Marne & Bois a, sur demande de la commune de Bry-sur-Marne, d'une part, approuvé l'institution du droit de préemption urbain renforcé sur le territoire de la commune de Bry-sur-Marne, et d'autre part, délégué ce droit de préemption à l'EPFIF.</u> Vous noterez que la résidence du 80 avenue Georges Clémenceau est la seule copropriété sur l'ensemble du territoire de la commune à faire l'objet du droit de préemption urbain renforcé ! Il faut bien comprendre que le droit de préemption urbain simple n'aurait pas permis à la commune de préempter les cessions des appartements passées au sein de la résidence.</p>

Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire, relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne. Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice

19 Décembre 2022

	En effet, seul le droit de préemption urbain renforcé le permet conformément à l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme :
38	La délibération du 8 décembre 2020, prise après la révision du PLU du 20 mars 2017 et après la fin de la résidence de tourisme le 29 novembre 2019, a eu pour effet d'entraîner deux conséquences : - <u>La première</u> , c'est de soumettre au droit de préemption l'ensemble des cessions à intervenir dans le périmètre de la résidence ; - <u>La seconde, surtout</u> , c'est d'entraîner une <u>modification de la date de référence</u> à laquelle se placer pour évaluer l'usage effectif des appartements. Revenons sur cette deuxième conséquence de l'institution du droit de préemption urbain renforcé. Conformément à l'article L. 213-4 a) du code de l'urbanisme précité, dès lors que la résidence est soumise au droit de préemption urbain renforcé, il convient de se placer, pour déterminer l'usage des appartements, à la date à laquelle le PLU de Bry-sur-Marne les a dernièrement impactés. La dernière version en vigueur du PLU de Bry-sur-Marne est issue d'une procédure de révision approuvée par une délibération de l'EPT Paris-Est-Marne & Bois datée du 20 mars 2017. A cette date du 20 mars 2017, les appartements à estimer sont situés dans une résidence de tourisme. La commune essaye donc, par l'institution du droit de préemption urbain renforcé, de faire rétro-pédalage sur les décisions prises ces dernières années et ainsi obtenir une évaluation rétroactive des appartements en tant qu'appartements à usage d'habitation situés dans une résidence de tourisme.
38	Par un recours contentieux enregistré le 8 février 2021 au greffe du tribunal administratif de Melun sous le n°2101252, le syndicat des copropriétaires a contesté la légalité de la délibération de l'EPT instituant le droit de préemption urbain renforcé : ce contentieux est en cours d'instruction. En cas d'annulation, la date de référence sera fixée au 5 septembre 2021, date à laquelle les appartements sont à usage d'habitation situés dans une résidence d'habitation.
136	j'attire votre attention sur la manœuvre de la Mairie lorsqu'elle a fait voter un droit de préemption urbain renforcé (contesté en justice) pour tenter (vainement) de changer la date de référence. Il me semble qu'il s'agit, en plus d'un <u>détournement de procédure</u> et des arguments déjà portés à votre connaissance, <u>d'un cas d'école de la fraude à la loi</u> . En effet, la fraude « <i>consiste à faire jouer une règle de droit pour tourner une autre règle de droit</i> » (J. Ghestin, G. Goubeaux et M. Fabre-Magnan, Traité de droit civil, n° 813, p. 800), étant précisé qu'est « <i>absolue la nullité prononcée en cas de fraude à la loi</i> » (Fages B., Droit des obligations, sept. 2020, §197). En effet, selon le célèbre adage « <i>fraus omnia corrumpit</i> » : la fraude fait exception à toutes les règles. Par conséquent, en droit, la manœuvre frauduleuse est nulle ou inefficace. Il en découle que la date de référence pertinente en l'espèce ne peut qu'être celle de l'usage d'habitation (qui implique une valorisation >5.000euros par m2 pour les biens), et ce en toute hypothèse. En conclusion, pour cette raison et toutes les autres déjà développées, il me semble évident que l'estimation des coûts dans le dossier de la Mairie est grossièrement sous-évaluée.
139	les atteintes à la propriété privée, le coût financier et, le cas échéant, les inconvénients d'ordre social ou économique que comporte l'opération sont excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente. S'il est de la nature même de l'expropriation de porter atteinte à la propriété privée, néanmoins l'atteinte ne doit pas être disproportionnée comparée aux avantages attendus du projet.

REPONSE DE LA MAIRIE DE BRY sur MARNE

L'exercice du droit de préemption urbain n'est pas exclusif de la procédure d'expropriation. Les observations des contributeurs concernant les recours déposés dans le cadre de l'institution du DPUR sont sans rapport avec la présente procédure d'expropriation.

Également, la délibération du 8 décembre 2020 évoquée par les contributeurs, par ailleurs exécutoire et non suspendue nonobstant le recours mentionné, est fondée sur un objectif d'intérêt général afin de

permettre la réalisation de logements sociaux.

L'usage du droit de préemption renforcé permet d'acquérir des lots de copropriétés mis en vente par les propriétaires au fur et à mesure sans avoir à attendre l'issue de la procédure d'expropriation.

L'EPFIF a ainsi déjà acquis ou est en voie d'acquérir 9 lots principaux.

11 CONTESTATION DE LA DATE DE REFERENCE

Plusieurs contributeurs font observer que la fixation du prix au M² proposé par l'EPFIF repose sur l'évaluation d'une résidence de tourisme et pas d'un ensemble d'habitation, avec comme date de référence celle de l'adoption du dernier PLU (mars 2017).

Or si en mars 2017 il s'agissait bien d'une résidence de tourisme, elle est devenue immeuble d'habitation en novembre 2019.

Ils estiment que la date de principe prévue par les dispositions de l'article L. 322-2 du code de l'expropriation, devrait être la date de référence, qui doit être fixée un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la DUP, soit le 5 septembre 2021, et qu'à cette date on était bien devant une résidence d'habitation..

8 observations s'y réfèrent.

obs	éléments
26	les arguties juridiques développées pour nous faire passer à tort pour les propriétaires d'une résidence de tourisme, doublées d'un cynisme terrible pour la valeur de nos patrimoines fonciers parfois modestes.
38	En réalité, ce qui justifie la demande de déclaration d'utilité publique de la commune, c'est l'opportunité d' <u>essayer d'exproprier la résidence à bas prix via des manœuvres juridiques</u> . Selon le dossier d'enquête, l'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser serait d'un montant total de 22.440.00,00 euros. L'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser a notamment été effectuée sur la base d'un prix unitaire d'acquisition des appartements pour un prix de 2.300 euros le m ² . Ce prix est totalement déconnecté du marché immobilier local pour les appartements situés en résidence d'habitation, dont le prix unitaire dépasse 5.000 euros du m ² . Cela ressort parfaitement du dossier n°3 établi par les copropriétaires. La question se pose de savoir comment l'administration est parvenue à retenir un prix de 2.300 m ² pour évaluer les appartements de la résidence du 80 avenue Georges Clémenceau é Cette fixation du prix repose d'une part -tel qu'indiqué dans le rapport du Domaine- sur l'évaluation d'une résidence de tourisme et pas d'un ensemble d'habitation, et d'autre part, sur le <u>détournement de procédure mis en œuvre par la commune pour tenter de geler le prix des appartements grâce aux textes du code de l'expropriation</u> . Plus précisément encore, l'explication se trouve au niveau de ce qu'on appelle, en droit de l'expropriation, « les dates de référence ».
38	Pour fixer la valeur d'un bien à exproprier, l'administration fiscale, tout comme le juge de l'expropriation, raisonnent à partir de ce qu'on appelle des « dates de référence ». Elles sont au nombre de trois : <ul style="list-style-type: none"> • Une date à laquelle il faut se placer pour évaluer la nature, l'usage des biens à exproprier (est ce que le bien à exproprier est à usage d'habitation, commercial, etc). • Une date à laquelle il faut se placer pour évaluer les caractéristiques des biens à exproprier (comment est configuré le bien, est-il en bon état, est-il occupé, etc). • Une date à laquelle il faut se placer pour déterminer la valeur de biens comparables à celui

*Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice*

	<p>exproprié (quels sont les actes de vente comparables dont il est possible de se servir pour évaluer le bien).</p> <p>C'est la combinaison de ces dates de référence qui va permettre d'évaluer la valeur des biens à exproprier et donc d'estimer le coût des acquisitions à réaliser dans le dossier d'enquête.</p> <p>La date de référence qui nous intéresse est celle à laquelle il convient de se placer pour déterminer l'usage du bien exproprié (A), <u>qu'il conviendra d'appréhender sous l'angle de l'intention dolosive, de l'attitude de la commune de Bry-sur-Marne (B)</u></p>
38	<p>Ainsi, le code de l'expropriation prévoit quatre dates dites de principe :</p> <ul style="list-style-type: none"> o Lorsque le bien est exproprié dans le cadre d'une opération soumise à enquête publique au titre du code de l'expropriation, la date de référence est fixée un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (c'est la date la plus « classique ») ; o Lorsque le bien est exproprié pour une opération intéressant la défense nationale, la date de référence est fixée un an avant la déclaration d'utilité publique ; o Lorsque le bien est exproprié pour un projet soumis à débat public ou dans le cadre du Grand Paris, la date de référence est fixée au jour de la mise à disposition du public du dossier de ce débat ; o <p>Lorsque le bien est situé à l'intérieur du périmètre d'une ZAC, la date de référence est fixée à la date de publication de l'acte créant la ZAC.</p> <p>Dans notre cas, si l'on s'en tient à la date de principe prévue par les dispositions de l'article L. 322-2 du code de l'expropriation, la date de référence doit être fixée un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la DUP.</p> <p>L'enquête préalable ayant été ouverte par arrêté daté du 5 septembre 2022, la date de référence doit être fixée au 5 septembre 2021.</p> <p>A cette date du 5 septembre 2021, les appartements à estimer sont des appartements à usage d'habitation situés dans une résidence d'habitation.</p>
38	<p>b/ Date de référence d'exception fixée au 20 mars 2017 :</p> <p>les appartements à estimer sont dans une résidence de tourisme</p> <p>Les dates de référence, dites de principe, souffrent toutefois d'exceptions.</p> <p><u>Parmi les exceptions figure le cas des biens soumis à droit de préemption.</u></p> <p>L'article L. 213-6 alinéa 1er du code de l'urbanisme dispose que : « <i>Lorsqu'un bien soumis au droit de préemption fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, la date de référence prévue à l'article L. 322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle prévue au a de l'article L. 213-4. »</i></p> <p>L'article L. 213-4 du code de l'urbanisme dispose en son a) que : « <i>a) La date de référence prévue à l'article L. 322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> -pour les biens compris dans le périmètre d'une zone d'aménagement différé : i) la date de publication de l'acte délimitant le périmètre provisoire de la zone d'aménagement différé lorsque le bien est situé dans un tel périmètre ou lorsque l'acte créant la zone est publié dans le délai de validité d'un périmètre provisoire ; ii) la date de publication de l'acte créant la zone d'aménagement différé si un périmètre provisoire de zone d'aménagement différé n'a pas été délimité ; iii) dans tous les cas, la date du dernier renouvellement de l'acte créant la zone d'aménagement différé ; -pour les biens non compris dans une telle zone, la date à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le plan d'occupation des sols, ou approuvant, révisant ou modifiant le plan local d'urbanisme et délimitant la zone dans laquelle est situé le bien ; » <p>Pour simplifier, il faut retenir que lorsque le bien est soumis à droit de préemption, la date à laquelle il faut se placer pour évaluer son usage correspond à celle à laquelle le PLU a dernièrement impacté les caractéristiques de la zone dans laquelle il se situe (Cass., 3ème Civ., 17 septembre 2014, n° 13-20076).</p> <p>On vient en quelque sorte geler l'usage du bien à une date donnée pour éviter que les propriétaires fonciers anticipent une procédure d'expropriation qui leur permettrait de tirer profit de la situation. Cette règle a été mise en place par le législateur pour éviter un effet d'aubaine au profit des expropriés et au détriment de l'expropriant, mais aussi pour éviter les spéculations foncières qui rendraient impossible toute opération d'aménagement.</p> <p>En l'espèce, jusqu'à peu, les appartements de la résidence n'étaient pas soumis à droit de préemption.</p> <p>Ce n'est que par délibération n°20-156 du 8 décembre 2020 que le conseil de territoire de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Paris-Est-Marne & Bois a, sur demande de la commune de</p>

Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice

	Bry-sur-Marne, d'une part, approuvé l'institution du droit de préemption urbain renforcé sur le territoire de la commune de Brysur-Marne, et d'autre part, délégué ce droit de préemption à l'EPFIF. Vous noterez que la résidence du 80 avenue Georges Clémenceau est la seule copropriété sur l'ensemble du territoire de la commune à faire l'objet du droit de préemption urbain renforcé !
38	La délibération du 8 décembre 2020, prise après la révision du PLU du 20 mars 2017 et après la fin de la résidence de tourisme le 29 novembre 2019, a eu pour effet d'entraîner deux conséquences : - <u>La première</u> , c'est de soumettre au droit de préemption l'ensemble des cessions à intervenir dans le périmètre de la résidence ; - <u>La seconde, surtout, c'est d'entraîner une modification de la date de référence à laquelle se placer pour évaluer l'usage effectif des appartements.</u> Revenons sur cette deuxième conséquence de l'institution du droit de préemption urbain renforcé. Conformément à l'article L. 213-4 a) du code de l'urbanisme précité, dès lors que la résidence est soumise au droit de préemption urbain renforcé, il convient de se placer, pour déterminer l'usage des appartements, à la date à laquelle le PLU de Bry-sur-Marne les a dernièrement impactés. La dernière version en vigueur du PLU de Bry-sur-Marne est issue d'une procédure de révision approuvée par une délibération de l'EPT Paris-Est-Marne & Bois datée du 20 mars 2017. A cette date du 20 mars 2017, les appartements à estimer sont situés dans une résidence de tourisme. La commune essaye donc, par l'institution du droit de préemption urbain renforcé, de faire rétro-pédalage sur les décisions prises ces dernières années et ainsi obtenir une <u>évaluation rétroactive des appartements</u> en tant qu'appartements à usage d'habitation situés dans une résidence de tourisme. Cela aurait inéluctablement pour effet de multiplier par deux le prix unitaire de cession (Cf. dossier n°3 : Une évaluation des biens totalement déconnectée du marché immobilier de la commune et un budget manifestement sous-estimé) ! Cette augmentation du prix de cession entrainera l'explosion du budget de l'opération et remettra en cause l'estimation sommaire présentée dans le dossier. En tout état de cause l'estimation financière des appartements à acquérir et l'utilité publique de l'opération doivent d'ores et déjà être remis en cause, sans attendre l'issue du contentieux dirigé contre la délibération approuvant le droit de préemption urbain renforcé.
136	j'attire votre attention sur la manœuvre de la Mairie lorsqu'elle a fait voter un <u>droit de préemption urbain renforcé</u> (contesté en justice) pour tenter (vainement) de changer la date de référence. Il me semble qu'il s'agit, en plus d'un détournement de procédure et des arguments déjà portés à votre connaissance, d'un cas d'école de la fraude à la loi. En effet, la fraude « <i>consiste à faire jouer une règle de droit pour tourner une autre règle de droit</i> » (J. Ghestin, G. Goubeaux et M. Fabre-Magnan, Traité de droit civil, n° 813, p. 800), étant précisé qu'est « <i>absolue la nullité prononcée en cas de fraude à la loi</i> » (Fages B., Droit des obligations, sept. 2020, §197). En effet, selon le célèbre adage « <i>fraus omnia corrumpit</i> » : la fraude fait exception à toutes les règles. Par conséquent, en droit, la manœuvre frauduleuse est nulle ou inefficace. <u>Il en découle que la date de référence pertinente en l'espèce ne peut qu'être celle de l'usage d'habitation</u> (qui implique une valorisation >5.000euros par m2 pour les biens), et ce en toute hypothèse. En conclusion, pour cette raison et toutes les autres déjà développées, il me semble évident que l'estimation des coûts dans le dossier de la Mairie est grossièrement sous-évaluée.
143	Je croyais que la date de référence avait été créée par le législateur pour protéger l'expropriant contre des abus de l'exproprié , <u>ici nous sommes dans une situation inverse de spoliation des copropriétaires .</u>
172	Dossier insincère comportant informations assertions affirmations trompeuses, mensongères, calomnieuses, irrespectueuses et incomplètes. Atteinte à la propriété monstrueusement disproportionnée. Arguties sur la date de référence.

REPONSE DE LA MAIRIE DE BRY sur MARNE

L'interprétation des contributeurs quant à la date de référence est inexacte

*Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice*

19 Décembre 2022

Dossier n° E2200069 /77 du 13 juillet 2022 - Tribunal Administratif de Melun

Arrêté Préfectoral (Val de Marne) n° 2022/03172 du 5 septembre 2022

Arrêté Préfectoral (Val de Marne) n° 2022/03887 du 21 octobre 2022

(cf thème n°3).

***Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice***

19 Décembre 2022

12	COUT DU PROJET
-----------	-----------------------

Le coût de l'opération projetée doit être présenté dans le dossier soumis à enquête.
 Les contributeurs dénoncent son absence ou son approche exagérément sommaire et sous-évaluée.

Ils estiment que le coût des acquisitions proposé par l'EPFIF ne correspond pas au prix de l'immobilier à Bry.

Ils contestent la date de référence liée au DPUR, sur laquelle ont été basés les calculs.

Ils soulignent que le coût lié au relogement de locataires (au moins 90 pour LOKIZI, chiffre non connu pour COZY HOME) n'a pas été évalué, et que le coût d'aménagement des bâtiments et des appartements pour accueillir des seniors n'est pas présenté, pas plus que celui de l'aménagement des espaces verts.

Ce point est abordé 42 fois dans les observations.

obs	Eléments
2	le projet tel que décrit par la mairie (ascenseurs, espaces verts et autres aménagements) nécessitera un investissement très important et on ne peut que douter de sa viabilité financière.
5	Le projet est à destination d'une population de seniors, alors que la plupart des appartements sont des duplex exigües (donc avec escaliers pentus, inadaptés à des personnes âgées). Cela nécessiterait des travaux d'aménagement très coûteux et non pris en compte dans l'évaluation budgétaire du projet
6	<u>Le dossier comporte une confusion entre coût d'acquisition et cout d'opération.</u> Qu'entend-on par coût d'opération ? Quelle est donc la description précise de « l'opération » qui motive l'expropriation ? A la page 32, le dossier évoque un « coût d'opération » de 22 Millions qui est en fait le montant estimé par la DNID dans son estimation sommaire suite à sa visite de janvier 2021. Or sur l'îlot qui a changé de classement PLU en 2017, le prix moyen de vente au m2 est de 5000 € et non de 2300 € comme indiqué dans la notice, ce qui reviendrait à accroître à minima le prix d'acquisition de 20 millions d'euros, soit un total de 42 millions. D'autre part, la consultation lancée auprès des maîtres d'ouvrage potentiels a été accompagnée d'estimation de coûts de travaux qui ne sont pas repris. Les coûts les plus réalistes estimaient les travaux de transformation à 10 Millions d'Euros. Aussi si l'on ajoute les 10 millions de travaux, <u>soit un coût d'opération probable de 62 millions au lieu des 22 millions annoncés.</u>
16	Le projet de la Mairie est peu crédible, mal fondé, mensonger; le budget associé est sous-estimé et totalement irréaliste. Cela n'est pas acceptable,
24	Les immeubles concernés par l'enquête publique n'étant ni insalubres ni en état de péril, et l'opération étant intitulée « Requalification de la résidence », une information correcte du public nécessiterait que figure dans le dossier un plan qui explicite la nature de la « requalification », ainsi qu'une évaluation des biens datant de moins d'un an.
24	Le plan des travaux « doit permettre aux intéressés d'avoir une idée exacte des travaux envisagés et de visualiser l'emprise du projet. Il s'agit de montrer la disposition de l'ensemble des équipements projetés, et de faire apparaître clairement le périmètre des travaux (échelle comprise entre 1/200e et 1/1000e). En ce qui concerne l'évaluation de la DNID dans le cadre d'une enquête publique, celle-ci doit dater de moins d'un an, ce qui n'est pas le cas du document produit en date de juin 2021. Cette pièce doit donc être considérée comme donc manquante au dossier.
25	A la page 39 de la notice explicative, il est mentionné : <i>"les inconvénients de cette opération sont faibles et tiennent principalement :</i> <i>1) au caractère forcé de 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 ;</i> <i>2) à l'obligation qui pèse sur la commune de procéder au relogement des occupants dans les cas</i>

Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice

	<p><i>exceptionnels où des résidences principales auraient été établies au sein du bâtiment."</i></p> <p>Dire que le point "caractère forcé de transfert forcé" est à nuancer du fait d'obligation d'indemniser, oui, pour autant que l'indemnisation des expropriés soit équitable, ce qui est très loin d'être le cas. Et les locataires actuels résidant dans mes appartements y sont au titre de leur résidence principale, donc ils devraient être relogés si l'expropriation devait avoir lieu</p>
25	<p>page 27 de la notice explicative DUP :</p> <p>"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 de l'expropriation."</p> <p>Il est ainsi ouvertement avoué par la Mairie qu'elle a conscience de spolier les propriétaires. Est-ce admissible de la part d'une Administration/Collectivité locale dans un Etat de droit ?</p>
29	<p>Contrairement à ce qui est affirmé de manière mensongère par la Mairie dans la Note Explicative DUP p27 2è alinéa : « <i>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.</i> », L'EPFIF n'avait pas engagé ces discussions de manière générale à la date de dépôt du dossier, c'est-à-dire Septembre 2021, comme le prouve le courrier daté du 23 Février 2022 proposant une rencontre à Sarl Veneur (pj 'Courrier EPFIF 23022022 - proposition de rencontre').</p> <p>J'ai rencontré Mme Boutillier dans les locaux de l'EPFIF le 4 avril 2022. Cette dernière m'a alors affirmé au nom de l'EPFIF qu'il n'y avait aucune marge substantielle de négociation sur le prix.</p>
38	<p>L'expropriation ne peut être prononcée qu'à la condition de répondre à une utilité publique. Pour que l'utilité publique puisse être constatée, il faut être en mesure d'appréhender le coût de l'opération projetée. Le coût de l'opération projetée doit être présenté dans le dossier soumis à enquête.</p> <p>L'obligation faite à l'expropriant d'indiquer l'estimation sommaire des acquisitions a pour objet de permettre à tous les intéressés de s'assurer que les dépenses envisagées ont, <u>compte tenu de leur coût total réel</u>, un caractère d'utilité publique, cette dernière étant nécessairement fonction de son coût.</p> <p>Cette ébauche de bilan prévisionnel de l'opération constitue l'un de ses points d'ancrage les plus concrets et les plus profonds pour jauger le caractère d'utilité publique de l'opération. La sous-évaluation manifeste de l'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser, qui ne permet pas de connaître le coût total de l'opération, ne répond pas aux prescriptions du code de l'expropriation.</p> <p>En l'espèce, la prise de connaissance du dossier d'enquête permet rapidement de se rendre compte que ce ne sont ni les qualités intrinsèques de la résidence, ni la politique d'aménagement de la commune qui justifient sa demande d'obtenir l'expropriation de la résidence.</p> <p>Le dossier est en effet totalement incomplet et orienté sur la présentation de la procédure. Cela ressort : - D'une part, du dossier n°4 établi par les copropriétaires (Cf. dossier n° 4 : non-respect des procédures, du Plan Local d'Urbanisme et inadéquation de la résidence à la destination annoncée) ; - D'autre part, du dossier n°5 établi par les copropriétaires</p>
38	<p>En réalité, ce qui justifie la demande de déclaration d'utilité publique de la commune, c'est l'opportunité d'<u>essayer d'exproprier la résidence à bas prix via des manœuvres juridiques</u>. Selon le dossier d'enquête, l'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser serait d'un montant total de 22.440.00,00 euros. L'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser a notamment été effectuée sur la base d'un prix unitaire d'acquisition des appartements pour un prix de 2.300 euros le m². Ce prix est totalement déconnecté du marché immobilier local pour les appartements situés en résidence d'habitation, dont le prix unitaire dépasse 5.000 euros du m². Cela ressort parfaitement du dossier n°3 établi par les copropriétaires.</p> <p>La question se pose de savoir comment l'administration est parvenue à retenir un prix de 2.300 m² pour évaluer les appartements de la résidence du 80 avenue Georges Clémenceau é</p> <p>Cette fixation du prix repose d'une part -tel qu'indiqué dans le rapport du Domaine - sur l'évaluation d'une résidence de tourisme et pas d'un ensemble d'habitation, et d'autre part, sur le <u>détournement de procédure mis en œuvre par la commune pour tenter de geler le prix des appartements grâce aux textes du code de l'expropriation</u>.</p> <p>Plus précisément encore, l'explication se trouve au niveau de ce qu'on appelle, en droit de l'expropriation, « les dates de référence ».</p>

Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire, relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne. Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice

38	<p>La délibération du 8 décembre 2020 (DPUR), prise après la révision du PLU du 20 mars 2017 et après la fin de la résidence de tourisme le 29 novembre 2019, a eu pour effet d'entraîner deux conséquences :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>La première</u>, c'est de soumettre au droit de préemption l'ensemble des cessions à intervenir dans le périmètre de la résidence ; - <u>La seconde, surtout</u>, c'est d'entraîner une modification de la date de référence à laquelle se placer pour évaluer l'usage effectif des appartements. <p>Revenons sur cette deuxième conséquence de l'institution du droit de préemption urbain renforcé. Conformément à l'article L. 213-4 a) du code de l'urbanisme précité, dès lors que la résidence est soumise au droit de préemption urbain renforcé, il convient de se placer, pour déterminer l'usage des appartements, à la date à laquelle le PLU de Bry-sur-Marne les a dernièrement impactés. La dernière version en vigueur du PLU de Bry-sur-Marne est issue d'une procédure de révision approuvée par une délibération de l'EPT Paris-Est-Marne & Bois datée du 20 mars 2017. A cette date du 20 mars 2017, les appartements à estimer sont situés dans une résidence de tourisme. La commune essaye donc, par l'institution du droit de préemption urbain renforcé, de faire rétro-pédalage sur les décisions prises ces dernières années et ainsi obtenir une <u>évaluation rétroactive des appartements</u> en tant qu'appartements à usage d'habitation situés dans une résidence de tourisme.</p> <p>Cela aurait inéluctablement pour effet de multiplier par deux le prix unitaire de cession (Cf. dossier n°3 : Cette augmentation du prix de cession entrainera l'explosion du budget de l'opération et remettra en cause l'estimation sommaire présentée dans le dossier. En tout état de cause l'estimation financière des appartements à acquérir et l'utilité publique de l'opération doivent d'ores et déjà être remis en cause, sans attendre l'issue du contentieux dirigé contre la délibération approuvant le droit de préemption urbain renforcé.</p>
38	<p>Dans notre cas, la délibération du 8 décembre 2020 instituant le droit de préemption urbain renforcé n'a pas eu pour objectif de vouloir lutter contre un comportement spéculatif des copropriétaires. Bien au contraire, c'est la commune qui profite de ce mécanisme pour vouloir exproprier les appartements à un prix qui ne correspond pas à la réalité du marché immobilier libre des appartements à usage d'habitation dans une résidence d'habitation, mais se base sur une estimation du marché des appartements à usage d'habitation dans une résidence de tourisme (estimation sommaire et non documentée par des comparables, également contestée par le syndicat des copropriétaires et les copropriétaires).</p> <p>Les cinq dossiers produits par les copropriétaires justifient pleinement que vous appréhendez la résidence expropriée comme une résidence d'habitation classique dont les appartements doivent être évalués en tant qu'appartements à usage d'habitation. Le détournement de procédure est manifeste.</p> <p>Par conséquent, la multiplication par deux du coût des acquisitions des appartements de la résidence vient totalement remettre en cause la prétendue utilité publique de l'opération.</p> <p>Si la commune de Bry-sur-Marne est en carence de logement sociaux, il lui appartient de donner priorité aux opérations de réalisation de logements sociaux qu'elle a déjà identifiées dans son PLU, plutôt que de vouloir profiter d'un effet d'aubaine qu'elle a elle-même organisé juridiquement.</p>
45	<p>Pour arriver à ses fins, la Mairie de Bry sur Marne procède à une représentation déformée des éléments : Les arguments sont très bien présentés dans la Lettre ouverte au maire et aux conseillers municipaux de Bry que les copropriétaires ont transmis en novembre 2021.</p> <p>Des éléments factuels démontrent ainsi que la mairie agit délibérément depuis 2015 en vue d'exproprier la résidence à moindre coût.</p> <p><u>Elle présente à sa tutelle un dossier d'expropriation qui n'est pas sincère et un budget intenable pour tenter de faire passer ce projet.</u></p>
46	<p>Le document de la mairie minimise les indemnités dues aux locataires actuels.</p>
50	<p>Ce passage en force de la Mairie et de l'EPFIF, permet de justifier la viabilité de leur projet social sur la commune de Bry, mais, celui-ci reste inadmissible et sans aucune considération pour nous les propriétaires qui avons investi, les contribuables locaux que nous sommes <u>et les locataires en place qu'il faudra reloger et indemniser.</u></p>
66	<p><u>Il va falloir reloger les locataires en place</u> car ce sont des baux d'habitation et non de courte durée comme l'indique le projet de la mairie qui est schizophrène sur le sujet car c'est elle qui a validé le changement de destination.</p> <p>-Le prix de marché est le double de celui avancé par la mairie sur la base de 2 appartements achetés</p>

Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire, relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne. Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice

	<p>au rabais à des copropriétaires obligés de vendre à cause de leurs difficultés financières.</p> <p>- Ce projet indique une valorisation de <u>12 000€ pour une place de parking</u> et une valorisation de <u>82 800€ pour un appartement de 36 m² (2 300€ le m² au lieu de 5 000€)</u> : où est la cohérence quand le prix d'un parking représente 14% du prix d'un appartement de 36 m². Ce projet d'utilité publique est <u>hors budget compte tenu des valorisations réelles et des relocations nécessaires.</u></p>
67	<p>La Notice Explicative DUP indique page 27 en § « Situation de copropriétaires » : « <i>Les copropriétaires sont pour la plupart des Sociétés civiles immobilières ayant investi dans la résidence pour des avantages fiscaux</i> »</p> <p>2. <u>Cette manière tendancieuse de présenter la situation des copropriétaires n'honore ni leurs auteurs ni les signataires de la Demande d'Utilité Publique.</u></p>
67	<p>En page 40 §3, la Notice Explicative se réfère de manière trompeuse «... dans les cas exceptionnels... ».</p> <p>Or on peut évaluer à <u>plus d'une centaine le nombre de ces logements ainsi occupés de manière stable</u> par des locataires, colocataires, familles ...</p> <p>Outre qu'il faudra les reloger (point minimisé dans le dossier DUP), cela veut dire un grand nombre de déplacements contraints et un coût humain correspondant.</p> <p>Pour l'ensemble des raisons évoquées ci-dessus, nous considérons que les conditions d'une déclaration d'utilité publique pour procéder à l'expropriation projetée ne sont pas remplies car le dossier présenté minimise voire omet le coût humain excessif de cette opération.</p> <p>Le dossier est cependant construit de façon machiavélique, et présente de façon fallacieuse le statut des locaux, pour essayer de les acheter à vil prix et rendre ainsi possible financièrement une opération qui sans cela serait impossible le chiffrage de l'enquête montre l'impossibilité de réaliser l'opération avec des indemnisations légales et honnêtes.</p>
69	<p>Notre appartement a une surface de 80 m², il a 3 chambres, 2 salles de bains ainsi qu'une grande pièce à vivre et est en duplex. Il est actuellement loué à 3 jeunes actifs qui n'ont pas pu trouver ailleurs de logements avec un loyer individuel aussi avantageux. Si l'expropriation a lieu, il faudra reloger ou indemniser ces personnes dans les mêmes conditions, ainsi, le problème sera juste déplacé, sans compter le coût financier supplémentaire.</p>
70	<p>L'imposture consiste pour la commune à présenter la résidence comme étant une résidence de tourisme pour exproprier les appartements de la résidence à un prix bien inférieur auquel les copropriétaires seraient en mesure de les vendre sur le marché libre et en sous estimant les besoins de relogement.</p> <p>LAL INVEST, pour sa part, est propriétaire, dans le bâtiment B, de 4 T1, tous loués en meublés de la loi de 1989. Les locataires sont tous de <u>jeunes actifs présentant un profil social qui leur rendra difficile le relogement à prix comparable à une telle proximité du RER et des commerces.</u></p>
70	<p>Selon le dossier d'enquête, l'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser serait d'un montant total de 22.440.000 €. L'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser a notamment été effectuée sur la base d'un prix unitaire d'acquisition des appartements par l'EPFIF, mandatée pour procéder aux acquisitions, pour un prix de 2.300 € le m².</p> <p>Le but est d'amener, par la contrainte, des propriétaires pris à la gorge par le remboursement de leurs emprunts, à accepter de céder leurs biens à l'EPFIF à un prix compatible avec ce budget de la commune. Ce prix est totalement déconnecté du marché immobilier local pour les appartements situés en résidence d'habitation, dont le prix unitaire dépasse 5.000 € du m². Cela ressort indiscutablement du dossier n° 3 établi par les copropriétaires, qui vous a été remis.</p> <p><u>Le prix des appartements de 2.300 €/m² proposé dans le rapport de la DNID et qui a servi de base au budget de la mairie, est donc totalement hors marché.</u></p> <p>L'opération ne se justifie économiquement que si ce prix est validé par le juge de l'expropriation, ce qui paraît peu probable au vu de l'énorme écart avec le prix commercial observé dans le voisinage immédiat de la résidence (-55%).</p>
71	<p>je vous confirme être le propriétaire des lots 1017, 1024, 2015, 2017, 2031, 2032 et 3008 (total de 300m²) par le biais de ma SARL de Famille, Polder Investissement, qui en a fait l'acquisition entre 2003 et 2005. <u>Je loue mes lots de cette résidence par la société Lokizi qui gère les contrats de location meublée de manière satisfaisante à des loyers plutôt modestes et une rentabilité correcte</u></p>
76	<p>La résidence est en statut d'habitation. Presque tous les appartements sont occupés par des locataires en résidence principale, il faudra les indemniser et les reloger.</p> <p>Transmission de la liste des 90 lots (sur 134) de la résidence gérés par la société LOKIZI en</p>

Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice

	habitation meublée- loi 89-462 –(D’autres lots sont gérés par une autre société). Budget irréaliste.
82	La proposition aujourd’hui sur la table, basée sur des ventes forcées d’il y a plus que 5 ans d’appartements en location hôtelier, ne reflète pas la réalité, elle représente autour de 50% du prix du marché actuel pour ces appartements. Ce n’est pas une proposition honnête.
84	l’évaluation du coût de l’opération porté au dossier est minoré de manière exagérée.
91	<u>Dire qu’il y a encore des locataires de courte durée dans les appartements est un mensonge sinon par commission à tout le moins par omission ou ignorance.</u> En ce qui concerne la SARL Patrimoine, les 4 studios sont actuellement loués, par l’intermédiaire de la société CosyHome, à de jeunes actifs, qui en ont fait leur habitation principale dans le cadre de baux d’habitation en meublé. La mairie devra donc, si elle entend mener à terme son projet d’expropriation, prendre en charge le relogement de ces 4 locataires.
91	Le projet serait à destination d’une population de seniors ? Il faut savoir que les appartements de la SARL A... Patrimoine sont de type T1, d’une surface inférieure ou égale à 20 m2, sans doute trop exigus pour loger des seniors : kitchenette et salle d’eau peu adaptée. S’ils conviennent parfaitement à de jeunes actifs ou des étudiants, il faudra vraisemblablement des travaux d’aménagement très coûteux (et non pris en compte dans l’évaluation budgétaire du projet) pour les adapter à des personnes âgées.

99	Budget du projet non détaillé, non justifié et incomplet, donc trompeur pour la validation d'une expropriation
101	Mes 4 studios sont actuellement loués à des particuliers avec des baux d'habitation régis par la loi de 1989. (PJ à ce courrier). Ces locataires, dont il s'agit de la résidence principale, devront être indemnisés et relogés si la procédure d'expropriation devait être validée. L'indemnisation proposée par l'EPFIF à 2300 €/m2 ne prend pas en compte le changement de destination en biens d'habitation.
111	Cette affaire est une longue suite d'abus, de mensonges et de manipulations de la part d'une personne publique qui a pourtant un devoir de transparence, d'équité et d'exemplarité. C'est une spoliation délibérée de 60 citoyens qui ont eu comme seul tort de ne pas être électeurs à Bry, afin de compenser des années de laxisme de cette Mairie en termes de logements sociaux. Le montant de ce « hold-up » est énorme : plus de 15 millions d'euros. On va en prison pour beaucoup moins que ça.
120	Vous trouverez ci-joint: - un courrier de la société LOKIZI, attestant du type de baux actuellement en vigueur pour ses clients de la résidence (soit environ 90 appartements sur les 134) - deux courriers de MM Becker et Didry, confirmant que les ventes de leurs deux lots T4 n°3002 et 4005 faites à l'EPFIF respectivement en juin et décembre 2021, l'ont été contre leur gré afin pouvoir faire face à leurs obligations financières et aux prix imposés par l'EPFIF. Il ne s'agit donc en aucun cas de ventes "normales", pouvant servir de références de la valeur réelle de leurs biens. - enfin nous vous signalons qu'une coquille s'est glissée dans le montant de <u>l'indemnité d'éviction payée en 2019 à la société Pierreval, qui semble avoir été répercutée sur plusieurs documents: ce montant n'est pas de 1 038 000€, mais 1 138 000€ (1 138 172€ exactement)</u>
122	L'ensemble de la partie centrale « cœur d'îlot » qui est disponible en tant qu'espace vert <u>est d'ores et déjà un espace vert</u> : Le dossier est malheureusement trompeur et mensonger également sur cet aspect, CE PROJET NE COMPORTE AUCUNE CREATION D'ESPACE VERT. Ce critère de création d'espace vert est utilisé comme point systématique pour la sélection du bailleur social, ce qui laisse supposer une manipulation lors de la sélection du bailleur social. <u>Du reste aucun chiffrage ou évaluation même sommaire ne vient appuyer ces éléments, tant en surface créée en espace vert qu'en budget correspondant.</u>
126	Le prix d'acquisition proposé ne répondant pas aux principes fondamentaux de l'indemnisation des copropriétaires au regard de l'ampleur de l'atteinte à la propriété privée, ne peut valablement servir de référence pour la validation de la demande d'utilité publique é cette sous-évaluation d'ampleur disqualifie la demande d'utilité publique <u>A noter qu'une demande de communication de documents a été faite au Domaine.</u> Elle vise à obtenir communication : - de la première estimation établie par le Domaine antérieurement à l'estimation du 1er juin 2021 présentée dans le dossier - le rapport d'expertise IPFEC cité dans l'avis du Domaine <u>Malgré l'obligation légale de communication de ces documents cette demande de communication n'a toujours pas abouti.</u> Cette double rétention de documents administratifs de la part de la Mairie et du Domaine est non seulement illégale, mais préjudiciable à une appréciation fondée du dossier
126	La Notice Explicative présente en pages 29,30, 31 et 32 un descriptif précis des travaux à effectuer ... <u>sans aucun coût puisque ces travaux ne sont jamais chiffrés.</u> Or quelque soit le financeur de ces travaux, s'agissant d'une demande d'utilité publique, le coût économique du projet doit obligatoirement être présenté, ce qui n'est pas le cas ici . ce manque disqualifie la demande d'utilité publique c. Coût des travaux d'adaptation aux seniors non prévus mais coût humain délibérément planifié La résidence n'étant pas pourvue d'ascenseur en-dehors du bâtiment B, il est manifeste que des travaux d'aménagement conséquents devront être réalisés pour remplir les objectifs détaillés du nombre de logements seniors ? les moyens proposés ne sont pas en phase avec la justification de la destination argumentée dans la demande, ce qui la disqualifie
126	Les éléments ci-dessus montrent une grossière sous-évaluation du coût économique du projet présenté avec une sous-évaluation manifeste du coût d'acquisition ainsi qu'une absence totale de

Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice

	<p>chiffage des coûts des travaux prévus, des travaux qui seront à réaliser pour la conformité à l'usage prévu par des seniors et pour le relogement des occupants.</p> <p><u>Ils montrent également un coût humain très important alors que celui-ci n'est même pas évoqué dans le dossier.</u> Ces seuls éléments sont de nature à disqualifier l'éligibilité de ce projet à une déclaration d'utilité publique.</p>
132	<p>Le bilan coût-avantage se fonde sur des données périmées</p>
133	<p>Nous louons actuellement nos studios à des jeunes actifs par l'intermédiaire de la société Cozy Home.</p> <p>Le bail entre Cozy Home et les locataires est un bail classique pour logement meublé.</p>
135	<p>Selon la Notice : « <i>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. »</i></p> <p>commentaire : les travaux d'amélioration sont un élément intéressant, malheureusement ils ne peuvent constituer un avantage distinctif car :</p> <ul style="list-style-type: none">- ils ne sont aucunement évalués d'un point de vue financier- de tels travaux sont réalisés de manière habituelle dans les résidences d'habitation en copropriété
136	<p>j'attire votre attention sur la manœuvre de la Mairie lorsqu'elle a fait voter un droit de préemption urbain renforcé (contesté en justice) pour tenter (vainement) de changer la date de référence.</p> <p>Il me semble qu'il s'agit, en plus d'un détournement de procédure et des arguments déjà portés à votre connaissance, d'un cas d'école de la fraude à la loi.</p> <p>En effet, la fraude « <i>consiste à faire jouer une règle de droit pour tourner une autre règle de droit</i> » (J. Ghestin, G. Goubeaux et M. Fabre-Magnan, Traité de droit civil, n° 813, p. 800), étant précisé qu'est</p> <p>« <i>absolue la nullité prononcée en cas de fraude à la loi</i> » (Fages B., Droit des obligations, sept. 2020, §197).</p> <p>En effet, selon le célèbre adage « <i>fraus omnia corrumpit</i> » : la fraude fait exception à toutes les règles.</p> <p>Par conséquent, en droit, la manœuvre frauduleuse est nulle ou inefficace.</p> <p>Il en découle que la date de référence pertinente en l'espèce ne peut qu'être celle de l'usage d'habitation</p> <p>(qui implique une valorisation >5.000euros par m2 pour les biens), et ce en toute hypothèse.</p> <p><u>En conclusion, pour cette raison et toutes les autres déjà développées, il me semble évident que l'estimation des coûts dans le dossier de la Mairie est grossièrement sous-évaluée.</u></p>
139	<p>L'exactitude de l'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser est essentielle puisque le coût d'un projet permet d'appréhender son utilité publique.</p> <p>Le caractère incomplet ou insuffisant de cette estimation est de nature à remettre en cause une opération. – Conseil d'Etat, 7 juin 1999, n°163949</p> <p>« <i>Considérant, d'une part, qu'en jugeant que l'estimation sommaire des acquisitions à réaliser telle qu'elle figurait dans le dossier soumis à l'enquête publique, soit 1 032 000 F, était inférieure des trois-quarts environ à celle qui pouvait raisonnablement être faite à l'époque de l'enquête, eu égard à la situation de l'immeuble, à ses caractéristiques, à ses possibilités d'utilisation en fonction des règles d'urbanisme alors applicables et aux prix pratiqués sur le marché de l'immobilier pour des immeubles équivalents, la cour administrative d'appel de Paris s'est livrée à une appréciation souveraine des faits et pièces du dossier qui échappe au contrôle du juge de cassation, dès lors qu'elle n'est pas entachée de dénaturation ; Considérant, d'autre part, qu'en retenant, en raison de cette évaluation manifestement insuffisante du coût des acquisitions à réaliser, que le coût total de l'opération ne pouvait être connu, la cour administrative d'appel de Paris n'a pas commis d'erreur de droit ; »</i></p>
139	<p>Dans leur premier courrier d'observations du 18 octobre 2022, le syndicat des copropriétaires vous a déjà longuement exposé que :</p> <ul style="list-style-type: none">- i) <u>L'estimation du coût des appartements repose sur une qualification erronée de la résidence</u>, laquelle est une résidence d'habitation et non une résidence hôtelière ;- ii) La commune de Bry-sur-Marne a elle-même organisé l'évolution de la résidence hôtelière en

Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice

	<p>tant que résidence d'habitation, pour ensuite tenter de geler les prix en instituant le droit de préemption urbain renforcé (DPUR), caractéristique d'un détournement de pouvoir ;</p> <p>- iii) <u>Le coût total des acquisitions des appartements a été manifestement minoré et doit être revu à la hausse, de plus de 100% : prix d'environ 5.000 euros le m² au lieu du prix de 2.300 euros le m² tel qu'indiqué dans le dossier d'enquête publique.</u></p> <p>La présentation erronée, incomplète du dossier d'enquête, notamment en ce qui concerne l'estimation du coût des appartements à exproprier, doit vous conduire à émettre un avis défavorable.</p>
140	<p>informations lacunaires (un exemple parmi d'autres) :</p> <p>le projet présenté ne comporte AUCUN budget pour, entre autres</p> <p>(I) adapter les appartements situés en étage et dotés d'escaliers intérieurs très raides aux besoins des seniors</p> <p>(II) transformer le local à vélos en ateliers de cuisine pour les futurs résidents...</p> <p>en outre, où logera-t-on les vélos ?</p> <p>(III) créer une zone de compostage d'un potager pédagogique, une aire de jeux d'enfants...</p>
140	<p>L'estimation des acquisitions à réaliser est pire que sommaire : elle est gravement lacunaire * affirmation mensongère (un exemple parmi d'autres) : pour cacher les frais de relogement de 134 familles, le Maire prétend qu'il n'y a pas de locataires longue durée, ce qui est faux puisque plus des 2 tiers sont en bail "résidence principale loi 1989", et il le sait pertinemment puisque ses propres services ont accepté toutes les demandes de changement de destination à "habitation" qui lui ont été présentées en 2020 et 2021</p>
143	<p>la Mairie fait une présentation enjolivée de son projet (« un beau papier d'emballage ») et trompeuse ,</p> <p>en omettant d'évaluer certains coûts,</p>
143	<p>la Mairie ne tient pas compte du préjudice humain des nombreux locataires qui ont choisi cette résidence pour la proximité du RER et qui risquent d'être relogés dans un rayon de 5 km .</p> <p>La Mairie est-elle apte à reloger les locataires à l'identique é</p>
145	<p>Ce dossier est tendancieux et comporte des erreurs de fond. Il manque le budget.</p>

REPONSE DE LA MAIRIE DE BRY sur MARNE

L'affirmation des contributeurs est là encore inexacte.

Ainsi qu'il est indiqué en observation au thème n°4, le dossier d'enquête a été constitué conformément aux dispositions de l'article R.122-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, c-à-d de la procédure dite « allégée » nécessitant non un bilan financier précis de l'opération mais simplement l'estimation sommaire du coût des acquisitions nécessaires.

Par ailleurs, s'agissant de la question du relogement des occupants prévue aux articles L.423- 1 et suivants du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le bénéficiaire de l'opération et l'opérateur social désigné l'ont naturellement prise en compte.

Il faut ajouter que l'indemnité principale d'expropriation est diminuée lorsque le bien est occupé et qu'il est nécessaire de procéder à un relogement ou au paiement d'une indemnité d'éviction.

Le juge de l'expropriation, suivant en cela la méthodologie classique d'évaluation, applique un abattement pour occupation à l'indemnité principale.

13

UTILITE PUBLIQUE DU PROJET

L'utilité publique du projet d'expropriation de la résidence du 80 avenue Clémenceau est vigoureusement contestée, à plusieurs titres.

Les contributeurs estiment que le budget présenté dans le dossier est trop sommaire et sous-évalué.

Ils soulignent également qu'aucune solution alternative n'a été présentée.

29 observations contestent l'utilité publique du projet.

Le statut de la résidence, présentée comme « résidence de tourisme » en considérant comme date de référence celle de l'adoption du PLU de mars 2017, alors qu'elle est un immeuble d'habitation depuis novembre 2019, les fait douter de la sincérité du dossier qu'ils jugent trompeur.

obs	éléments
6	<p><u>La justification de l'utilité publique est inexistante au regard de la question de la politique d'urbanisme.</u> Le dossier de l'enquête mentionne l'expropriation de cet ensemble immobilier comme seule solution de réalisation de logements sociaux.</p> <p>Pendant ce temps, en l'absence de réelle volonté foncière sur la commune ou de projet municipal urbain affiché, la promotion privée fait de la restructuration de parcelles et réalise des immeubles hors de toute maîtrise publique : Eloge 17 logements, Côté Bry 25 logements, Le Colobel 6 logements, Henri Cahn 8 logements, Pères Camilliens 41 logements, ...</p> <p>Ainsi également, l'opération des 4 villas Pierre Curie, sur vastes parcelles aurait pu également être l'occasion pour la commune de disposer d'un foncier pour remplir ses obligations.</p> <p>De même tout à côté de la rue Clémenceau, rue des Chapeaux de Paille, deux habitations couvrent une surface de plus de 2500 m2 en front à rue. Nous sommes loin des 800 m2 évoqués dans le dossier comme surface minimum pour l'équilibre d'une opération.</p> <p>Le maire, en tout début de mandat a fait annuler un projet de construction sur le Gymnase Clémenceau, preuve s'il en était que d'autres solutions existent. Comment, en l'absence de stratégie urbaine affichée pour répondre à l'injonction de rattrapage du déficit de logement sociaux, inscrire le présent souhait d'expropriation parmi cette stratégie, et justifier ainsi d'une quelconque utilité publique ?</p>
6	<p><u>Selon l'argumentaire motivant l'expropriation, la reconnaissance du statut de logement à part entière de nos propriétés pourrait être la cause du déficit en logements sociaux sur la commune.</u></p> <p>Pourtant, durant les seules 5 dernières années, la mairie a autorisé la construction d'un peu plus de 680 logements (source fichier du cadastre).</p>
15	<p>Nous sommes dépités. Nous avons le sentiment d'avoir été manipulé, et de n'avoir aucun pouvoir face à un service public impersonnel qui décrète l'expropriation.</p> <p>La commune dans son rôle au service de l'intérêt général peut nous exproprier dans un but d'utilité publique moyennant une juste indemnité. Mais quel est l'intérêt public ? On comprend l'intérêt public financier. Ici elle se permet de récupérer un bien de qualité, achevé, avec toutes les commodités, commerces, RER, à 40% de son prix d'achat.</p> <p>Une belle opération financière au regard du prix du logement en région parisienne.</p>
18	<p>Cette décision d'expropriation a été prise dans un contexte particulièrement opaque, sans concertation avec les copropriétaires, et sans qu'<u>aucune solution alternative n'</u>ait été sérieusement étudiée.</p>
24	<p>Les immeubles concernés par l'enquête publique n'étant ni insalubres ni en état de péril, et l'opération étant intitulée « Requalification de la résidence », une information correcte du public nécessiterait que figure dans le dossier un plan qui explicite la nature de la « requalification », ainsi qu'une évaluation des biens datant de moins d'un an.</p>
29	<p>Contrairement à ce qui est affirmé de manière mensongère par la Mairie dans la Note Explicative DUP p27 2è alinéa :« <i>L'EPFIF a engagé des discussions amiables avec les propriétaires actuels</i></p>

	<p><i>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. ».</i></p> <p><u>L'EPFIF n'avait pas engagé ces discussions de manière générale à la date de dépôt du dossier, c'est-à-dire Septembre 2021, comme le prouve le courrier daté du 23 Février 2022 proposant une rencontre à Sarl Veneur (pj 'Courrier EPFIF 23022022 - proposition de rencontre').</u></p> <p>J'ai rencontré Mme Boutillier dans les locaux de l'EPFIF le 4 avril 2022. Cette dernière m'a alors affirmé au nom de l'EPFIF qu'il n'y avait aucune marge substantielle de négociation sur le prix. L'affirmation mensongère de la Mairie montre clairement que la Mairie a délibérément choisi « le passage en force », sans aucun égard pour la situation des propriétaires, pour leurs droits et pour la valeur de leur patrimoine. <u>Il ne s'agit donc aucunement d'une situation de dernier recours comme l'exige la loi.</u></p> <p>La réalisation de l'opération projetée aux conditions indiquées équivaldrait à une véritable spoliation qui serait une atteinte excessive à la propriété privée ce qui disqualifie la demande de déclaration d'utilité publique</p>
34	Un projet qui se veut social, sans concertation et qui engendrerait autant de difficultés sociales et d'injustice ne peut se prévaloir d'une quelconque utilité publique.
36	Vous avez devant vous un citoyen révolté par les procédés utilisés par les Pouvoirs Publics, et qui vous demande instamment de prendre en compte les arguments ci-dessus lorsque vous rendrez votre verdict quant au bien-fondé de cette opération qui, à mon avis, ne peut en aucun cas recevoir le qualificatif d'« Utilité Publique »
38	<p>La résidence du 80 avenue Georges Clémenceau à évaluer en tant que résidence habitation</p> <p>Selon l'article L. 1 du code de l'expropriation : « <i>L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées. Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité. »</i></p> <p>L'expropriation ne peut être prononcée qu'à la condition de répondre à une utilité publique. Pour que l'utilité publique puisse être constatée, il faut être en mesure d'appréhender le coût de l'opération projetée. Le coût de l'opération projetée doit être présenté dans le dossier soumis à enquête.</p>
38	<p>Selon l'article R. 112-5 du code de l'expropriation :</p> <p>« <i>Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de l'acquisition d'immeubles, ou lorsqu'elle est demandée en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante et qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait pu être établi, l'expropriant adresse au préfet du département où sont situés les immeubles, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :</i></p> <p><i>1° Une notice explicative ; 2° Le plan de situation ; 3° Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier ;</i></p> <p><i>4° L'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser. »</i></p> <p>L'obligation faite à l'expropriant d'indiquer l'estimation sommaire des acquisitions a pour objet de permettre à tous les intéressés de s'assurer que les dépenses envisagées ont, compte tenu de leur coût total réel, un caractère d'utilité publique, cette dernière étant nécessairement fonction de son coût. Cette ébauche de bilan prévisionnel de l'opération constitue l'un de ses points d'ancrage les plus concrets et les plus profonds pour jauger le caractère d'utilité publique de l'opération.</p> <p>La sous-évaluation manifeste de l'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser, qui ne permet pas de connaître le coût total de l'opération, ne répond pas aux prescriptions du code de l'expropriation. En l'espèce, la prise de connaissance du dossier d'enquête permet rapidement de se rendre compte que ce ne sont ni les qualités intrinsèques de la résidence, ni la politique d'aménagement de la commune qui justifient sa demande d'obtenir l'expropriation de la résidence. Le dossier est en effet totalement incomplet et orienté sur la présentation de la procédure.</p>
38	En réalité, ce qui justifie la demande de déclaration d'utilité publique de la commune, c'est l'opportunité d'essayer d'exproprier la résidence à bas prix via des manœuvres juridiques. Selon le dossier d'enquête, l'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser serait d'un montant total de 22.440.00,00 euros.

Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire, relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne. Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice

	<p>L'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser a notamment été effectuée sur la base d'un prix unitaire d'acquisition des appartements pour un prix de 2.300 euros le m². Ce prix est totalement déconnecté du marché immobilier local pour les appartements situés en résidence d'habitation, dont le prix unitaire dépasse 5.000 euros du m². Cela ressort parfaitement du dossier n°3 établi par les copropriétaires</p>
38	<p>la délibération du 8 décembre 2020 instituant le droit de préemption urbain renforcé n'a pas eu pour objectif de vouloir lutter contre un comportement spéculatif des copropriétaires. Bien au contraire, c'est la commune qui profite de ce mécanisme pour vouloir exproprier les appartements à un prix qui ne correspond pas à la réalité du marché immobilier libre des appartements à usage d'habitation dans une résidence d'habitation, mais se base sur une estimation du marché des appartements à usage d'habitation dans une résidence de tourisme (estimation sommaire et non documentée par des comparables, également contestée par le syndicat des copropriétaires et les copropriétaires). Les cinq dossiers produits par les copropriétaires justifient pleinement que vous appréhendez la résidence expropriée comme une résidence d'habitation classique dont les appartements doivent être évalués en tant qu'appartements à usage d'habitation. Le détournement de procédure est manifeste. Par conséquent, <u>la multiplication par deux du coût des acquisitions des appartements de la résidence vient totalement remettre en cause la prétendue utilité publique de l'opération.</u> Si la commune de Bry-sur-Marne est en carence de logement sociaux, il lui appartient de donner priorité aux opérations de réalisation de logements sociaux qu'elle a déjà identifiées dans son PLU, plutôt que de vouloir profiter d'un effet d'aubaine qu'elle a elle-même organisé juridiquement.</p>
49	<p><u>En 2021, ayant trouvé des acheteurs, j'ai déposé une DIA pour vendre mes appartements ;</u> la Mairie de Bry a exercé son droit de préemption. Après avoir visité mes appartements, l'EPFIF m'a fait les propositions écrites suivantes (la base de calcul est 2.300 € par m²) : pour l'un des T1 : 48.000 €, pour l'autre T1 : 54.500 €, et pour le T3 : 156.000 € (voir offres jointes) soit un total de 258.500 € C'est à dire la moitié de mon prix d'achat. Cette procédure d'expropriation engagée par la Mairie est tout simplement une spoliation contraire à la loi qui précise très clairement que les indemnités d'expropriation doivent être faites sans léser les expropriés.</p>
	<p>L'utilité publique est une notion noble, que je respecte totalement, dans son esprit comme dans sa forme. Cela m'a permis d'accepter l'idée de cette expropriation, même si la dynamique de création de logements sociaux était ironiquement l'exact opposé de ce que la mairie avait invoqué pour solliciter de notre part la résiliation, à notre charge, de l'exploitant (SAMU social géant...).</p>
88	<p>Contrairement à ce qui semble apparaître dans le dossier, et qui est relayé par quelques contributions, il n'existe pas en France d'utilité publique d'une expropriation motivée par le fait que le propriétaire ne réside pas dans la commune.</p>
91	<p>nous considérons que les conditions d'une déclaration d'utilité publique pour procéder à l'expropriation projetée ne sont pas remplies</p>
92	<p>L'intérêt porté par quelques propriétaires de la résidence à la démarche engagée interroge sur la juste présentation du projet censé motiver l'utilité publique.</p>
113	<p>Il apparaît que l'EPFIF vient de préempter le 22 septembre dernier un bien cadastré section AE n°87, 124, 41 situé au 110-118 Avenue Georges Clémenceau, soit à moins de 200m de notre résidence, pour y réaliser 150 logements dont 90 sociaux (pj 67)! pourquoi 90 logements sociaux seulement et pas 150 é Vous voudrez bien considérer ce fait comme une nouvelle preuve, du caractère factuellement inexact et trompeur du dossier de la Mairie soumis à l'enquête et du fait que l'expropriation de notre résidence n'est en aucun cas un "dernier recours, quand toutes les autres solutions se sont avérées infructueuses", comme stipulé dans le Code de l'expropriation.</p>
116	<p>Je joins à ce courrier l'article du journal « Le Monde » daté du jeudi 27 octobre 2022, article intitulé « Frédéric Graber – L'enquête publique s'apparente à une formalité administrative ». Frédéric Graber est un historien, il rappelle donc l'historique de la notion d'utilité publique en France et son évolution jusqu'à aujourd'hui. Nous sommes nombreux à espérer que son évaluation - et à tout le moins le résumé simplificateur qu'en fait le titre – ne caractérise pas l'ensemble des enquêtes d'utilité publique et, surtout, pas celle-ci.</p>

126	<p>Ainsi qu'indiqué dans notre observation n°122, la présentation de la problématique de relogement faite dans le dossier est délibérément trompeuse en parlant « des cas exceptionnels où des résidences principales auraient été établies » (p40 Notice Explicative). <u>Or la quasi-totalité des logements sont utilisés en résidence principale avec des baux d'habitation.</u> Là encore tant le coût humain que le coût économique sont ignorés é cela n'est pas acceptable dans une demande d'utilité publique</p>
132	<p>Que l'on ne se méprenne pas, le besoin ou l'envie d'expropriation n'est pas la démonstration de l'utilité publique. L'utilité publique se définit sur la base de la nécessité et de l'opportunité d'un projet. Il est à noter que dans le cas présent, le but poursuivi ne fait pas partie de ceux que le législateur a définis à priori comme justifiant l'utilité publique. Il est donc essentiel que la privation de bien constitue un recours ultime et non une solution de facilité. Or :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le bilan coût-avantage se fonde sur des données périmées - La municipalité dispose de la possibilité d'édifier sur son propre foncier des logements sociaux puisqu'elle annulé en 2020 un projet de 4000 m2 de logement sur le gymnase Clémenceau, - D'autres acquisitions de foncier sont en cours, - Mais entre autres, il existe d'autres façons de générer du logement social dans le parc privé en mettant en place une dynamique autour du conventionnement ANAH (cf document en pièce jointe), ce qui vous en conviendrez n'a pas été fait préalablement. <p>Cet acharnement sur quelques copropriétaires fait penser aux méthodes du Moyen-âge où l'on assiégeait un territoire pour se l'annexer.</p>
135	<p><u>Alors même que l'obligation de présenter les alternatives s'impose de manière absolue, le dossier présenté ne satisfait absolument pas à ces obligations.</u> En effet il se contente de déclarer (Note Explicative p36) : « <i>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.</i> » Outre que cette déclaration générale ne s'accompagne d'<u>aucune démonstration précise et documentée pour l'étayer</u>, plusieurs éléments montrent qu'<u>il existe des opportunités qui ont valeur d'alternative</u>, ou qui montrent que la commune s'est délibérément abstenue de les mettre en œuvre. Se référer comme le fait le dossier à des conditions « équivalentes » -formule vague et non factuelle- ne saurait satisfaire les obligations légales susmentionnées pour une déclaration d'utilité publique aux fins d'expropriation.</p>
135	<p>bilan Coûts-Avantages défavorable. Les nombreuses observations d'ores et déjà formulées imposent une révision du bilan coûts-avantages présenté que l'on pourrait résumer ainsi</p> <p>a. Avantage 134 logements destinés à du logement social A noter que, à l'exception du coût d'acquisition proposé qui s'avèrerait effectivement un avantage considérable s'il n'était fondé sur une réelle spoliation, aucun des soi-disant avantages présentés dans le projet ne résiste à une lecture attentive et à un examen précis (* voir notes complémentaires en pièce jointe ').</p> <p>b. Inconvénients</p> <ol style="list-style-type: none"> i. Le caractère forcé de l'expropriation ii. Une mise en difficulté financière de propriétaires avec un prix d'acquisition proposé qui ne leur permet pas de faire face à leurs obligations et du fait que ce prix représenterait une décote injustifiable au regard de leur prix d'acquisition iii. L'absence de juste indemnisation de l'expropriation iv. Une atteinte à la propriété excessive et disproportionnée au regard de l'objectif poursuivi v. Un coût financier sous-évalué qui ne pourra être tenu <ul style="list-style-type: none"> • Coût d'acquisition basé sur ~50% du prix du marché des biens équivalents sur la base d'une manipulation et d'une tentative d'abus de droit caractérisé, qui ne pourront être légitimés par la justice • Des coûts de transformation non mentionnés dans le coût financier alors que les travaux sont identifiés • Des coûts de transformation non prévus pour les travaux qui seront à opérer en vue d'une adaptation à une population senior • Des coûts de relogement substantiels non évalués alors que la quasi-totalité des logements sont

	<p>loués en baux d'habitation</p> <p>vi. Un coût humain nié tant pour les copropriétaires mis en difficultés excessives et plongés dans une période d'incertitude pour de très nombreuses années du fait des délais applicables aux inévitables recours, que pour les locataires qui auront à subir un relogement forcé</p> <p>vii. La non-adaptation de la résidence au logement senior proposé, et le caractère indécent de la proposition de loger des seniors dans des T1 de 20m2, appropriés à des jeunes célibataires mais inacceptables au regard du respect dû à des seniors qui s'y trouveraient de facto confinés</p> <p>viii. Une forte mobilisation et solidarité des copropriétaires suite aux nombreuses difficultés rencontrées depuis leur investissement, et renforcée par les conditions iniques du projet présenté. Cette mobilisation rendra ce projet suffisamment long pour que la commune de Bry-sur-Marne ne remplisse aucunement ses objectifs de logements sociaux dans les années à venir.</p> <p>Au final le bilan avantages-inconvénients apparaît largement déséquilibré en présentant des inconvénients majeurs et résulterait en une atteinte excessive et disproportionnée à la propriété au regard de l'objectif poursuivi. Au demeurant cet objectif ne saurait être atteint dans les conditions prévues.</p> <p>La jurisprudence constante depuis 1971 invalide toute possibilité de déclaration d'utilité publique pour les raisons exposés ci-dessus.</p>
139	<p>L'article R. 112-5 du code de l'expropriation dispose que : <i>« Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de l'acquisition d'immeubles, ou lorsqu'elle est demandée en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante et qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait pu être établi, l'expropriant adresse au préfet du département où sont situés les immeubles, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins : 1 Une notice explicative; 2 Le plan de situation; 3 Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier; 4 L'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser. »</i></p> <p>L'exactitude de l'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser est essentielle puisque le coût d'un projet permet d'appréhender son utilité publique.</p> <p>Le caractère incomplet ou insuffisant de cette estimation est de nature à remettre en cause une opération.</p>
139	<p>Avis défavorable au regard du défaut d'utilité publique dès lors, d'une part, que l'expropriation de la résidence n'était pas nécessaire pour permettre à la commune de satisfaire à ses objectifs de logements sociaux et d'autre part, que les inconvénients de cette opération sont excessifs eu égard à l'objectif de la commune de Bry-sur-Marne.</p> <p>L'article L. 1 du code de l'expropriation dispose que : <i>« L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées. »</i></p> <p>Selon le Conseil d'Etat, le caractère d'utilité publique d'une opération s'apprécie comme suit : - Conseil d'Etat, 19 octobre 2012, n°343070 « 3. <i>Considérant qu'il appartient au juge, lorsqu'il doit se prononcer sur le caractère d'utilité publique d'une opération nécessitant l'expropriation d'immeubles ou de droits réels immobiliers, de contrôler successivement qu'elle répond à une finalité d'intérêt général, que l'expropriant n'était pas en mesure de réaliser l'opération dans des conditions équivalentes sans recourir à l'expropriation, notamment en utilisant des biens se trouvant dans son patrimoine et, enfin, que les atteintes à la propriété privée, le coût financier et, le cas échéant, les inconvénients d'ordre social ou économique que comporte l'opération ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente ; ».</i></p>
139	<p>D'une part, l'expropriant n'est pas en mesure de réaliser l'opération dans des conditions équivalentes sans recourir à l'expropriation ;</p> <p>o A titre d'exemple : CAA Versailles, 9 juin 2022, n° 20VE03461</p> <p><i>« La déclaration d'utilité publique litigieuse porte sur l'extinction de la servitude d'inconstructibilité grevant la parcelle cadastrée AC n° 516 appartenant à la commune, instituée par un arrêté préfectoral du 28 janvier 1965 au profit des habitants de la résidence Pierre de Coubertin afin de protéger leurs vues. Cette décision entraînant l'extinction d'un droit réel immobilier détenu par ces riverains, nécessite, par suite, la mise en œuvre d'une procédure d'expropriation. [...] 5. En premier lieu, il ressort des pièces du dossier que l'extinction de cette servitude vise à permettre la réalisation d'un programme immobilier de 72 logements dont 35 à caractère social sur cette parcelle, afin de favoriser la mixité sociale en cohérence avec les objectifs du plan local d'urbanisme concernant la</i></p>

Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice

	<p>rue Pierre de Coubertin, en densifiant un secteur déjà urbanisé situé en centre-ville. Ce projet présente donc un intérêt général. 6. En second lieu, toutefois, s'il ressort des pièces du dossier que l'extinction de cette servitude a été décidée afin de permettre à la commune de réaliser un projet de construction destiné pour partie à combler sa carence en matière de quotas de logements sociaux imposés par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 modifiée notamment par celle n° 2013-61 du 18 janvier 2013, qui s'élevait au 1er janvier 2017 à 55 logements sociaux, ce retard était réduit à 39 logements dès le 1er janvier 2018, et plusieurs projets de construction de logements en grande partie sociaux étaient en cours dans la commune à la date de la décision attaquée, en particulier celui portant sur l'édification d'un immeuble de 85 logements dont 54 locatifs sociaux au niveau de la rue Maurice Violette et celui portant sur la construction d'un immeuble collectif de 25 logements sociaux au 54 rue de la République. En outre, il n'est pas contesté en défense que la réalisation d'autres projets était en prévision dans le cadre de la réalisation de la future zone d'aménagement concerté intitulée "cœur de ville". Au demeurant, il ressort de plusieurs documents versés au dossier par les requérants, postérieurs à la date de l'arrêté litigieux qui éclairent des faits antérieurs, notamment des bulletins d'information municipaux, que la commune apparaît avoir renoncé à mettre en œuvre le projet de construction envisagé sur la parcelle litigieuse, qui constitue le seul terrain libre de toutes constructions encore en sa possession et accueillie depuis 2020 une zone d'éco-pâturage. Il résulte de ce qui précède que la commune pouvait atteindre ses objectifs de réalisation de logements sociaux sans recourir à la procédure d'expropriation litigieuse. »</p>
139	<p><u>D'autre part, que les atteintes à la propriété privée, le coût financier et, le cas échéant, les inconvénients d'ordre social ou économique que comporte l'opération ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente.</u> S'il est de la nature même de l'expropriation de porter atteinte à la propriété privée, néanmoins l'atteinte ne doit pas être disproportionnée comparée aux avantages attendus du projet. A titre d'exemple, a été censurée pour insuffisance d'utilité publique :</p> <ul style="list-style-type: none">o CAA Versailles, 25 avril 2013, n°11VE02562 L'inclusion d'une parcelle parmi les terrains à exproprier pour les besoins d'une ZAC visant à la restructuration d'un centre-ville et au développement du commerce de proximité, alors que cette parcelle supporte déjà un commerce destiné à conserver ce même usage et dont la présence ne porte atteinte à aucun des objectifs de la zone. <p>« Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que l'immeuble implanté sur la portion de la parcelle n° 422 incluse dans le périmètre de la zone d'aménagement concerté "Coeur de ville", qui était exploité comme bijouterie jusqu'au 31 mars 2005, est un bâtiment à vocation commerciale, destiné à le rester, et dont la présence ne porte pas atteinte aux objectifs de la zone en question tels qu'ils ont été rappelés plus hauts ».</p> <p>Autrement dit, selon la jurisprudence, si le bien exproprié a le même usage que ce pourquoi il est exproprié alors l'utilité publique n'est pas avérée.</p>
140	<p>J'ai lu des raisons juridiques de contester l'utilité publique de cette requalification qui amènera l'expropriation des copropriétaires actuels, en consultant le site du gouvernement, dont l'expropriant a l'obligation de respecter la réglementation qui y est publiée :</p> <p>www.servicepublic.fr/particuliers/vosdroits</p> <p>Je lis que l'expropriation ne peut intervenir que si elle présente une utilité publique.</p> <p>Les juges considèrent que cette condition est remplie dès lors que les 3 conditions suivantes sont réunies : A/ Le projet est réellement justifié B/ Le projet ne peut pas être évité C/ L'atteinte à la propriété de la personne expropriée n'est pas disproportionnée par rapport à l'objectif poursuivi</p> <p>Je lis aussi que l'enquête publique est fondée sur un dossier qui comprend des éléments pour informer honnêtement et complètement le public :</p> <ul style="list-style-type: none">D/ Notice explicative du projetE/ Plan de situation du projetF/ Périmètre délimitant les biens à exproprier et estimation sommaire des acquisitions à réaliser <p>JE CONTESTE DONC FORMELLEMENT L'UTILITE PUBLIQUE DE CETTE EXPROPRIATION</p> <p>A/ L'expropriant prétend "justifier" le projet par une notice explicative INSINCERE comportant des informations, des assertions, des affirmations, qui sont trompeuses, mensongères, calomnieuses, irrespectueuses, incomplètes (lire ci-dessous).</p> <p>B/ Le projet peut être évité : l'expropriant émet des contre-vérités dans la présentation du projet (lire</p>

Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice

	<p>ci-dessous)</p> <p>C/ L'atteinte à la propriété est monstrueusement disproportionnée, eu égard au fait que l'indemnité principale proposée par l'expropriant ne permet pas d'acquérir un bien équivalent à celui possédé au jour de l'expropriation, mais seulement d'acquérir LA MOITIE d'un bien équivalent.</p> <p><u>Quelles que soient les arguties sur la fixation des dates de référence, il serait immoral pour la puissance publique de spolier ses concitoyens de la moitié de la valeur de leurs biens, au jour de l'expropriation</u></p> <p>D/ Les explications fournies ne sont ni honnêtes ni complètes</p> <p>F/ L'estimation des acquisitions à réaliser est pire que sommaire : elle est gravement lacunaire affirmation mensongère (un exemple parmi d'autres) : pour cacher les frais de relogement de 134 familles, le Maire prétend qu'il n'y a pas de locataires longue durée, ce qui est faux puisque plus des 2 tiers sont en bail "résidence principale loi 1989", et il le sait pertinemment puisque ses propres services ont accepté toutes les demandes de changement de destination à "habitation" qui lui ont été présentées en 2020 et 2021</p>
142	Il n'a jamais été d'utilité publique de trahir, ni d'ouvrir la voie aux drames humains que fait naître l'insolvabilité. Il n'a jamais été d'utilité publique de promettre un bâtiment au délabrement, ni à une commune de devoir assumer de lourds frais d'entretien.
155	Conteste l'Utilité Publique du projet. Les conditions d'indemnisation sont inacceptables. Ce dossier est effarant. Les changements de discours de la mairie sont inadmissibles. Très choqué et opposé à l'expropriation.
161	Dossier trompeur vis-à-vis des autorités de tutelle et du public. Ce projet est irréaliste.
172	Conteste l'utilité publique du projet. Le dossier n'est pas conforme à la réglementation publiée sur le site www.service-public.fr/particuliers/vosdroits Dossier insincère comportant informations assertions affirmations trompeuses, mensongères, calomnieuses, irrespectueuses et incomplètes. Atteinte à la propriété monstrueusement disproportionnée. Arguties sur la date de référence.

REPONSE DE LA MAIRIE DE BRY sur MARNE

Je vous renvoie aux observations déjà présentées sous les thèmes n°3, 4 et 12.

14	RAPPELS DES TEXTES (CODES EXPROPRIATION, TOURISME, URBANISME, JURISPRUDENCES, Décrets....)
-----------	---

Plus de 15 observations et de pièces jointes citent des textes de loi, différents codes, des décrets et des jurisprudences pour étayer leur argumentaire.
 N'étant pas juriste, il m'est difficile d'apprécier leur pertinence face au dossier et au sujet de l'enquête publique. Il m'a cependant paru nécessaire de rappeler ici ces citations.
 Les observations suivantes en font état... mais je n'ai pas relevé tous les rappels aux textes qui émaillent les observations et les pièces jointes.

obs	éléments
38	<p>L'article D. 321-1 du code du tourisme définit la résidence de tourisme comme suit : <i>« 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. Elle est gérée dans tous les cas par une seule personne physique ou morale. »</i> Qu'elle soit permanente ou saisonnière, l'exploitation est un critère de qualification en tant que résidence de tourisme. Puis en considération d'un certain nombre de critères la résidence de tourisme fait l'objet d'un classement, conformément à l'article D. 321-3 du code du tourisme alinéa 1er : <i>« Les résidences de tourisme sont réparties dans l'une des catégories désignées par un nombre d'étoiles croissant, en fonction de critères fixés par un tableau de classement élaboré par l'organisme mentionné à l'article L. 141-2 et homologué par arrêté du ministre chargé du tourisme. »</i> Toute résidence de tourisme est alors référencée par l'Agence de développement touristique de la France, dite Atout France. En fait : Contrairement à ce qu'indique la notice du dossier d'enquête publique, la résidence du 80 avenue Georges Clémenceau n'est plus une résidence de tourisme : depuis le 29 novembre 2019, l'exploitation hôtelière de la résidence a cessé ! La résidence de tourisme est fermée et n'apparaît pas dans le classement Atout France que vous pourrez consulter sur le site internet officiel (https://www.classement.atout-france.fr/). La résidence du 80 avenue Georges Clémenceau est devenue une résidence d'habitation classique.</p>
38	<p>La destination d'un bâtiment correspond en urbanisme, à ce pourquoi une construction est édifiée. Il s'agit d'un élément indiqué dans la demande de permis de construire du bâtiment. Avant 2016 : les catégories de destinations d'un bâtiment étaient fixées par l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme : Une résidence de tourisme relevait de la destination hébergement hôtelier (Réponse min. Q. n° 20.434, JO Sénat du 01/03/2012, p. 577). Après 2016 : les différentes catégories de destinations et sous-destinations d'un bâtiment ont été précisées et fixées par les articles R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme. L'article R. 151-27 du code de l'urbanisme dispose que : <i>« Les destinations de constructions sont : 1° Exploitation agricole et forestière ; 2° Habitation ; 3° Commerce et activités de service ; 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ; 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. »</i> L'article R. 151-28 du code de l'urbanisme précise que : <i>« Les destinations de constructions prévues à l'article R. 151-27 comprennent les sous destinations suivantes : 1° Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière ; 2° Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ; 3° Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques ; [...] »</i> Une résidence de tourisme relève de la destination commerce et activités de service. En droit de l'urbanisme, la résidence de tourisme ne relève donc pas de la destination habitation.</p>

*Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
 relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
 Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice*

<p>Par conséquent, pour changer la destination d'un appartement situé en résidence de tourisme, il convient de déposer une déclaration préalable en mairie conformément à l'article R. 421-17 du code de l'urbanisme pour le faire passer de la catégorie « Commerce et activités de service » à « Habitation ».</p> <p>Le changement de destination de l'appartement nécessite qu'il respecte le plan local d'urbanisme (PLU) applicable, c'est-à-dire que le PLU autorise les appartements à destination d'habitation.</p>

38	<p>1° En droit L'usage d'un bien correspond à un élément de fait, relatif à ce à quoi le bien est utilisé. La définition de la résidence de tourisme qui figure à l'article D. 321-1 du code du tourisme indique bien qu'une telle résidence 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 appartements d'une résidence de tourisme sont à usage d'habitation. A l'occasion de contentieux fiscaux, la jurisprudence s'est d'ailleurs prononcée sur cette qualification de l'usage de logements compris dans une résidence de tourisme. <i>CF : jugement rendu le 23 décembre 2013, tribunal administratif de Marseille.</i></p> <p>2° En fait Les appartements de la résidence sont à usage d'habitation et, à ce jour, ils sont loués comme tels dans le cadre de baux d'habitation.</p>
38	<p><u>Détournement de procédure et intention dolosive</u></p> <p>Quand bien même le recours dirigé contre la délibération instituant le droit de préemption urbain serait rejeté, il vous appartient également, en qualité votre de commissaire-enquêtrice, d'appréhender les manœuvres de la commune dans le cadre de la présente enquête.</p> <p>Les juridictions administratives se livrent à un examen concret de la date de référence, de son évolution et de son impact sur la déclaration d'utilité publique.</p> <p>A titre d'exemple, la Cour administrative d'appel de Versailles, dans un arrêt rendu le 14 avril 2022, vient vérifier, à l'occasion d'un contentieux à l'encontre d'une DUP, si l'évolution de la date de référence a permis de lutter contre un comportement spéculatif (CAA Versailles, 14 avril 2022, n°19VE00887).</p>
38	<p>Dans notre cas, la délibération du 8 décembre 2020 instituant le droit de préemption urbain renforcé n'a pas eu pour objectif de vouloir lutter contre un comportement spéculatif des copropriétaires. Bien au contraire, c'est la commune qui profite de ce mécanisme pour vouloir exproprier les appartements à un prix qui ne correspond pas à la réalité du marché immobilier libre des appartements à usage d'habitation dans une résidence d'habitation, mais se base sur une estimation du marché des appartements à usage d'habitation dans une résidence de tourisme (<u>estimation sommaire et non documentée par des comparables</u>, également contestée par le syndicat des copropriétaires et les copropriétaires).</p> <p>Les cinq dossiers produits par les copropriétaires justifient pleinement que vous appréhendez la résidence expropriée comme une résidence d'habitation classique dont les appartements doivent être évalués en tant qu'appartements à usage d'habitation.</p> <p>Le détournement de procédure est manifeste.</p> <p>Par conséquent, la multiplication par deux du coût des acquisitions des appartements de la résidence vient totalement remettre en cause la prétendue utilité publique de l'opération. Si la commune de Bry-sur-Marne est en carence de logement sociaux, il lui appartient de donner priorité aux opérations de réalisation de logements sociaux qu'elle a déjà identifiées dans son PLU, plutôt que de vouloir profiter d'un effet d'aubaine qu'elle a elle-même organisé juridiquement.</p>
57	<p>ce qui est encore plus surprenant, c'est qu'alors que cette procédure arbitraire n'a aucun fondement dans les codes cités par l'arrêté de Madame la Préfète, ce dernier ne mentionne en aucune façon les seuls textes qui servent d'argument à l'expropriant, à savoir les lois, décrets ou circulaires imposant à certaines collectivités une proportion de logements considérés comme sociaux.</p>
86	<p>Il est par ailleurs à signaler que l'expropriant entretient à des fins de spoliation des propriétaires une confusion entre le code du commerce et de l'artisanat, et ceux relatifs à l'urbanisme ou à la construction et à l'habitation.</p> <p>Les résidences de tourisme sont régies par les dispositions du code de la construction et de l'habitation applicables aux bâtiments d'habitation, notamment par les articles R. 111-1 à R. 111-17 et l'arrêté du 30 janvier 1978 relatif aux règles de construction spéciales à l'habitat de loisirs à gestion collective.</p> <p>Elles constituent des constructions à usage d'habitation et relèvent du permis de construire au regard du code de l'urbanisme. Ces résidences sont par ailleurs soumises aux dispositions de l'arrêté du 14 février 1986 fixant les normes et la procédure de classement applicables aux résidences de tourisme.</p> <p>En revanche, elles ne sont pas soumises aux dispositions de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 relative au développement et à la promotion du commerce et de l'artisanat et ne doit donc pas être appréciés comme des établissements artisanaux ou commerciaux.</p>
92	<p>La notice explique que la constitution du dossier est conforme à l'article R. 112-5 du Code de l'expropriation, à savoir une acquisition d'immeubles avant que le projet n'ait pu être établi.</p>

Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire, relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne. Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice

	<p>Or le projet est établi puisqu'une consultation de plusieurs équipes a eu lieu (cf p 34 de la notice) et que l'une d'entre elle a été retenue. D'autre part des éléments de ce projet sont présents dans le dossier de manière écrite.</p>
93	<p>il convient également autour de ce sujet d'évoquer deux erreurs d'appréciation de la part des collectivités et de l'établissement public :</p> <p>- Contrairement aux indications données en conseil municipal, le fait de contracter un bail en meublé pour chaque logement est totalement conforme à leur statut et n'est pas conditionné par le dépôt d'une déclaration préalable.</p> <p>En effet, le titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation visant à remédier aux difficultés exceptionnelles de logement, précise en son article L631-7 : « <i>Constituent des locaux destinés à l'habitation toutes catégories de logements et leurs annexes, y compris les logements-foyers, logements de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés donnés en location dans les conditions de l'article L. 632-1 ou dans le cadre d'un bail mobilité...</i> »</p> <p>La collectivité fait une erreur en pensant que seule la modification des baux de location de la résidence Clémenceau accroît son nombre de résidences principales.</p> <p>On rappellera utilement que, par exemple, la réoccupation d'un logement vacant ou la création de plusieurs studios dans une habitation unique sont également de nature à accroître le nombre de résidences principales.</p> <p>Cet argument motivant la sollicitation d'une DUP, il conviendrait pour une plus grande équité, d'appliquer les mêmes dispositions d'expropriation à tous les faits générateurs d'accroissement du nombre de résidences principales. Cf Réforme des destinations de construction- décret 2015-1783 du 28 décembre 2015</p>
99	<p>Je souhaiterais simplement que l'analyse de ce dossier soit faite dans le respect de l'article 17 de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen de 1789, soit : "<i>La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité</i>" .</p>
132	<p>Comme vous le savez, la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen de 1789 en son article 17 précise :</p> <p>Art. 17. La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité.</p>
135	<p>nous souhaitons dans cette observation <u>attirer votre attention sur les non conformités majeures de ce dernier</u> au regard des conditions indispensables à une déclaration d'utilité publique en matière d'expropriation. Le site service-public.fr indique lui-même pour La Procédure d'Expropriation les conditions suivantes de recours à l'expropriation.</p>
135	<p>le Conseil d'Etat est constant depuis 1971 dans ses avis concernant la déclaration d'utilité publique en matière d'expropriation en jugeant: « <i>qu'une opération ne peut légalement être déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente</i> » (CEASS:1971:78825).</p> <p>Cette jurisprudence est depuis lors connue sous l'appellation du « Bilan Coûts-Avantages ».</p>
136	<p>j'attire votre attention sur la manœuvre de la Mairie lorsqu'elle a fait voter un droit de préemption urbain renforcé (contesté en justice) pour tenter (vainement) de changer la date de référence.</p> <p>Il me semble qu'il s'agit, en plus d'un détournement de procédure et des arguments déjà portés à votre connaissance, d'un cas d'école de la fraude à la loi.</p> <p>En effet, la fraude « <i>consiste à faire jouer une règle de droit pour tourner une autre règle de droit</i>» (J. Ghestin, G. Goubeaux et M. Fabre-Magnan, Traité de droit civil, n° 813, p. 800), étant précisé qu'est « <i>absolue la nullité prononcée en cas de fraude à la loi</i> » (Fages B., Droit des obligations, sept. 2020, §197).</p> <p>En effet, selon le célèbre adage « <i>fraus omnia corrumpit</i> » : la fraude fait exception à toutes les règles.</p> <p>Par conséquent, en droit, la manœuvre frauduleuse est nulle ou inefficace.</p> <p>Il en découle que la date de référence pertinente en l'espèce ne peut qu'être celle de l'usage d'habitation (qui implique une valorisation >5.000euros par m2 pour les biens), et ce en toute hypothèse. En conclusion, pour cette raison et toutes les autres déjà développées, il me semble évident que l'estimation des coûts dans le dossier de la Mairie est grossièrement sous-évaluée.</p>

Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice

139	<p>L'exactitude de l'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser est essentielle puisque le coût d'un projet permet d'appréhender son utilité publique.</p> <p>Le caractère incomplet ou insuffisant de cette estimation est de nature à remettre en cause une opération. - Conseil d'Etat, 7 juin 1999, n°163949</p> <p><i>« Considérant, d'une part, qu'en jugeant que l'estimation sommaire des acquisitions à réaliser telle qu'elle figurait dans le dossier soumis à l'enquête publique, soit 1 032 000 F, était inférieure des trois-quarts environ à celle qui pouvait raisonnablement être faite à l'époque de l'enquête, eu égard à la situation de l'immeuble, à ses caractéristiques, à ses possibilités d'utilisation en fonction des règles d'urbanisme alors applicables et aux prix pratiqués sur le marché de l'immobilier pour des immeubles équivalents, la cour administrative d'appel de Paris s'est livrée à une appréciation souveraine des faits et pièces du dossier qui échappe au contrôle du juge de cassation, dès lors qu'elle n'est pas entachée de dénaturation ; Considérant, d'autre part, qu'en retenant, en raison de cette évaluation manifestement insuffisante du coût des acquisitions à réaliser, que le coût total de l'opération ne pouvait être connu, la cour administrative d'appel de Paris n'a pas commis d'erreur de droit ; »</i></p> <p>Il faut démontrer que l'estimation du coût des acquisitions a manifestement été minoré.</p> <p>- CAA Bordeaux, 12 juin 2018, n°16BX02151 <i>« Les requérants n'apportent aucune précision de nature à remettre en cause l'estimation qui a été faite des dépenses dans le coût total prévisible de l'opération et n'établissent pas en quoi l'estimation du coût des acquisitions foncières, laquelle peut rester sommaire, aurait été manifestement minorée ».</i></p> <p>La démonstration du coût manifestement minoré peut s'appréhender au regard de l'évaluation du bien à exproprier par rapport à la date de référence, par rapport au détournement de pouvoir.</p> <p>- CAA Versailles, 14 avril 2022, n°19VE00887 <i>« Il ressort enfin des pièces du dossier que le dossier d'enquête publique comporte [...] une estimation sommaire des coûts d'acquisition, évalués à 30 millions d'euros en prenant en considération la date de référence des zone d'aménagement différé.</i></p> <p><i>Il suit de là que le groupement foncier agricole du Petit Saclay n'est pas fondé à soutenir, d'une part, que le projet d'aménagement du secteur de Corbeville ne remplissait pas les conditions prévues à l'article R. 112-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment au regard de l'urgence à acquérir les parcelles en raison du risque avéré de spéculation foncière, et, d'autre part, que le dossier était incomplet, dès lors qu'il comportait les pièces exigées par l'article R. 112-5 précité. Eu égard à ce qui précède, il ne ressort pas non plus des pièces du dossier que l'arrêté du 29 juillet 2015 serait entaché d'un détournement de pouvoir. »</i></p>
172	<p>Le dossier n'est pas conforme à la réglementation publiée sur le site www.service-public.fr/particuliers/vosdroits</p> <p>Dossier insincère comportant informations assertions affirmations trompeuses, mensongères, calomnieuses, irrespectueuses et incomplètes. Atteinte à la propriété monstrueusement disproportionnée. Arguties sur la date de référence.</p>

REPONSE DE LA MAIRIE DE BRY sur MARNE

Les textes et jurisprudences applicables en la matière sont connus de la Préfecture du Val-de Marne, de la commune, de l'EPFIF, de l'Etablissement Public Territorial ParisEstMarne&Bois et du bailleur social Seqens, désigné opérateur dans le cadre de cette opération.

A titre complémentaire, nous relevons que certains copropriétaires soucieux de leur retour sur investissement se montrent beaucoup moins préoccupés par la situation de leurs locataires.

En effet, seulement 12 d'entre eux ont retourné le questionnaire joint au courrier qui leur a été notifié les informant du dépôt du dossier d'enquête en mairie et les invitant notamment en application des dispositions de l'article L.311-2 du Code de l'expropriation de faire connaître à l'expropriant les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Faute d'avoir été dénoncés par leur bailleur, les locataires s'exposent à ne recevoir aucune offre d'indemnisation de la part du bénéficiaire de l'expropriation.

Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice

E- PROCEDURES DE FIN D'ENQUÊTE

E-1 CLOTURE DE L'ENQUETE

Registres papier

Les registres papier ont été clôturés par mes soins le vendredi 4 novembre à l'issue de la dernière permanence, et je les ai emportés.

Registre électronique

Le registre électronique a été automatiquement clôturé par PubliLegal le vendredi 4 novembre à 24h00

E-2 SYNTHESE DES OBSERVATIONS,

La synthèse des observations, constituée du contenu des pages 30 à 91 du présent rapport, a été adressée par mes soins le 16 novembre 2022 à la mairie de Bry sur Marne par courriel.

Une copie en a été adressée à la Préfecture du Val de Marne.

La lettre d'envoi figure en annexe

Les observations les plus représentatives figurent dans des tableaux où elles sont regroupées en **14 thèmes** :

- 1 Notice explicative
- 2 Information du public
- 3 Statut de la résidence
- 4 Inadaptation de l'aménagement intérieur à des seniors
- 5 voisinage
- 6 Foncier disponible à Bry
- 7 Loi SRU / besoin en logements sociaux
- 8 Prix du M² proposé par l'EPFIF
- 9 Préjudices / mécontentements
- 10 Droit de Prémption Urbain Renforcé
- 11 Contestation de la date de référence
- 12 Coût du projet
- 13 Utilité publique du projet
- 14 Rappels des textes, codes expropriation, tourisme, urbanisme, décrets et jurisprudences

E-3 MEMOIRE EN REPONSE

La mairie de Bry sur Marne a adressé son mémoire en réponse le 12 décembre à 18h par courriel à la commissaire-enquêtrice.

Ce document figure en annexe.

E4 – REMISE DU RAPPORT, DES CONCLUSIONS ET DE L'AVIS

*Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice*

19 Décembre 2022

DE LA COMMISSAIRE-ENQUETRICE

Comme précisé à l'article 9 de l'arrêté préfectoral organisant l'enquête publique, j'ai transmis le 19 décembre 2022 à la Préfecture du Val de Marne / Direction de la Coordination des Procédures d'Utilité Publique :

- Le rapport , mes conclusions et mon avis d'enquête,
- Les registres à feuillets numérotés, clôturés par mes soins
- Les documents déposés par les contributeurs pendant les permanences
- Les tirages papier des observations et pièces jointes déposées sur le registre électronique,
- Les dossiers d'enquête qui m'avaient été remis pour étude
- Les Kbis transmis par les contributeurs
- Les documents administratifs (arrêtés, documents d'insertion presse, affichage)
- Une clé USB sur laquelle sont copiés mon rapport , mes conclusions et mon avis.

Ce même jour, j'ai adressé, par voie électronique, mon rapport, mes conclusions et mon avis au Tribunal Administratif de Melun

F - REFLEXIONS DE LA COMMISSAIRE-ENQUETRICE SUR LE DOSSIER PRESENTE

D – 1 SUR LA FORME

Le dossier soumis à l'enquête publique unique est composé d'un dossier en vue d'une DUP et d'un dossier parcellaire.

Le dossier Parcellaire est en tous points conforme.

- ⇒ 7 personnes ont signalé qu'elles n'avaient pas reçu le formulaire, j'ai transmis leur demande à la Préfecture du Val de Marne pour que ce document leur soit adressé.
- ⇒ Ces mêmes personnes ont transmis leur K bis que j'ai adressés à la Préfecture.

S'agissant du dossier DUP, l'article R. 112-5 du code de l'expropriation précise :

*Lorsque la **déclaration d'utilité publique** est demandée en vue de l'acquisition d'immeubles, ou lorsqu'elle est demandée en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante et qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait pu être établi, l'expropriant adresse au préfet du département où sont situés les immeubles, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :*

- 1° Une notice explicative ;*
- 2° Le plan de situation ;*
- 3° Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier ;*
- 4° L'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser.*

Ces documents sont présents dans le dossier qui comportait aussi l'évaluation de la DNID.

D – 2 SUR LE FOND

Toute l'opération est basée sur l'expropriation d'une « résidence de tourisme inexploitée », en vue de la requalifier en logements sociaux.

Les informations contenues dans les deux notices manquent de cohérence : la notice DUP mentionne 134 appartements alors que la notice parcellaire fait état de 140 logements et parkings.

Dans la notice DUP, la situation cadastrale (p32) inclut la parcelle AD 382 au projet, qui ne concerne que la parcelle AD384.

Le classement de l'emprise de cette résidence (parcelle AD 384) a fait l'objet d'une décision de la placer en Droit de Prémption Urbain Renforcé, voté le 8 décembre 2020 par le Territoire Paris Est Marne et Bois, à la demande de la mairie de Bry sur Marne.

***Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,**
relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice*

L'effet de cette décision a été de fixer comme date de référence la dernière date de révision du PLU de Bry sur Marne, mars 2017, époque à laquelle la résidence était encore une « résidence de tourisme », alors que dans les faits, depuis le 29 novembre 2019, cette résidence est sortie du statut de « résidence de tourisme » après des démarches auxquelles la mairie avait été associée depuis 2015, la modification du PLU en mars 2017 ayant d'ailleurs modifié le classement de la zone d'implantation de la résidence en UB, habitation.

J'observe cependant que la mairie a fortement incité les copropriétaires à sortir du statut de résidence de tourisme, dès 2015. La mairie a participé aux transactions entre les copropriétaires et l'exploitant commercial Pierreval, étape indispensable avant la révision du PLU de 2017.

Elle était parfaitement au courant du coût de l'indemnité de résiliation des baux commerciaux des propriétaires exigé par cette société à échéance du 29/11/2019, soit **1 038 000€** collectés auprès de 93,01% des propriétaires.

A cette date, le statut de l'immeuble devenait « résidence d'habitation ».

Entre décembre 2019 et avril 2021, la mairie a fait jouer tous les ressorts possibles pour ne pas accéder aux demandes de « changement de destination » présentées par les copropriétaires.

Il me paraît évident que ce délai était nécessaire à la mairie de Bry pour faire approuver par le Territoire Paris Est Marne et Bois le DPUR (8.12.2020), avec date de référence en mars 2017, dans le but évident d'empêcher toute vente des appartements par les propriétaires au prix du marché, (et non à celui d'une résidence de tourisme), afin de pouvoir les faire acquérir par l'EPPFIF au moindre coût.

Tout ceci semble parfaitement légal.

Mais je regrette que la mairie se soit livrée à une manœuvre déloyale vis-à-vis des copropriétaires, en laissant à leur charge la lourde indemnité de résiliation des baux commerciaux, sans jamais les informer de sa décision d'exproprier la résidence, ni de leur avoir expliqué en quoi consistait le DPUR et ses conséquences, notamment la date de référence, en leur laissant miroiter la possibilité de vendre ces appartements au prix du marché d'une résidence d'habitation, statut chèrement acquis par le paiement de l'indemnité d'exclusion de l'exploitant Pierreval.

Les copropriétaires sont loin d'être des investisseurs fortunés « *soucieux de leur retour sur investissement* » comme il est écrit de manière désobligeante dans le mémoire en réponse.

Plusieurs d'entre eux comptaient sur une revente pour se dégager du prêt « in fine ». Nombreux sont ceux qui ne veulent pas vendre leurs appartements. Ils souhaitent pouvoir continuer à les louer, en habitation meublée, et s'assurer ainsi un revenu ou une retraite.

On ne peut que regretter que l'aspect humain de la procédure semble avoir été négligé.

Aucune autre solution n'a été envisagée :

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. (notice explicative DUP).

Je note cependant que par une délibération en date du 10 juillet 2020, le Conseil Municipal de Bry sur Marne a renoncé à un autre projet, celui du gymnase Clémenceau, où il était prévu,

après sa démolition, de construire 4000m² d'appartements, dont 1000m² de logements sociaux (soit 58 logements). Il s'agit là d'un choix politique autant qu'économique.

Cette délibération a privé la ville de la possibilité de construire 58 logements sociaux en considérant que « *l'intérêt du projet et l'équilibre financier de l'opération étant trop incertains* » comme indiqué dans le mémoire en réponse.

Concernant l'éventuel achat par l'EPFIF de la parcelle du 110/118 avenue Clémenceau, pour y construire 150 logements dont 60% de logements sociaux, la mairie de Bry répond

« L'Etablissement Public Territorial ParisEstMarne&Bois et l'EPFIF se sont effectivement rapprochés fin septembre 2022, ainsi que le relève certains contributeurs, afin que ce dernier se positionne pour l'acquisition par voie de préemption de la parcelle situé au 110/118 avenue Clémenceau suite à la réception d'une Déclaration d'intention d'Aliéner (DIA) adressée par le propriétaire.

Néanmoins, le vendeur n'a pas souhaité donner suite à l'offre présentée par l'EPFIF et procédé ainsi tacitement au retrait de sa DIA. Aucun projet ne pourra donc être menée à cette adresse à brève échéance. ».

La commune va-t-elle aussi frapper cette parcelle d'un DPUR ?

La commune n'indique pas avoir essayé de conventionner cette résidence en « conventionnement ANAH », ce qui aurait pu imputer plus rapidement ces appartements dans son contingent les logements sociaux.

Cette solution ne semble même pas avoir été envisagée.

J'observerai également que le coût du projet me paraît sous-estimé :

Dans son mémoire en réponse, la mairie de Bry sur Marne fait observer que
« Le dossier d'enquête a été constitué conformément aux dispositions de l'article R.122-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, c-à-d de la procédure dite « allégée » nécessitant non un bilan financier précis de l'opération mais simplement l'estimation sommaire du coût des acquisitions nécessaires. »

Coût d'acquisition :

Le prix du m² estimé par la DNID, a été calculé sur la base prix de vente du m², par comparaison avec d'autres résidences de tourisme dans le département. Ce coût (2300€/m²) est très éloigné de celui du m² d'une résidence d'habitation à Bry sur Marne, dans un secteur situé à 200m du RER A, ce qu'est effectivement cette résidence depuis le 29 novembre 2019.

Dans son mémoire en réponse, la mairie précise :

« Ainsi qu'il ressort de l'avis de la DNID, l'évaluation a été effectuée en utilisant la méthode classique par comparaison des prix relevés sur le marché de l'immobilier local, s'agissant de cessions récentes de biens présentant des caractéristiques similaires. Le prix d'acquisition il y a 20 ans ne constitue pas un paramètre que la DNID et le juge de l'expropriation sont susceptibles de prendre en compte. Le prix médian relevé sur le territoire de la commune ne permet pas d'établir une évaluation pertinente car l'analyse doit être effectuée à partir de termes de comparaison portant sur des biens présentant des caractéristiques similaires et situés dans le même secteur ou dans des secteurs comparables et non à l'échelle de tout le territoire communal.

Au demeurant, le prix médian annoncé par certains contributeurs concerne à priori des biens d'habitation, ce qui ne correspond pas à l'usage effectif du bien à la date de référence.»

Selon le dossier d'enquête, l'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser serait d'un montant total de 22.440.00, 00 euros. Ce coût d'acquisition me semble peu réaliste.

Il appartiendra au juge des expropriations de fixer le montant des indemnités à accorder aux copropriétaires expropriés.

Ce montant pourrait avoir une incidence sérieuse sur le coût d'acquisition des 134 appartements à acheter par l'EPPFIF).

Le coût de relogement des locataires n'est pas estimé,

puisque la mairie part du principe qu'il n'y en a pas dans une résidence de tourisme :

Notice explicative DUP:

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 .

Les inconvénients tiennent principalement :

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 ;

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 au relogement des occupants dont la résidence principale est située dans la résidence

Or la presque totalité des logements est louée en meublé avec des baux Loi 89-462 depuis avril/mai 2021, soit depuis que la mairie a délivré aux copropriétaires l'attestation de changement de destination de leurs biens, de « résidence de tourisme » à « habitation ».

Espaces verts :

La notice décrit également la **création d'espaces verts**, alors que ceux-ci existent déjà et sont bien entretenus.

Un parcours de santé et des jeux pour enfants peuvent sans problème y être implantés.

Je suis plus réservée sur la création de jardins partagés, compte tenu de la surface disponible, à moins qu'on n'imagine que 140 très petits carrés potagers....

La notice explicative DUP indique :

*- **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*

L'installation de bacs de culture sur dalle, appropriée à une culture hors sol (toitures par exemple) ne convient pas dans le cas des jardins de la résidence, car la création d'une dalle aurait pour effet d'imperméabiliser et d'artificialiser des sols, ce qui n'a aucun sens si c'est pour y planter des bacs de culture.....

Le coût des travaux de la végétalisation des toitures, notamment la prise en compte des contraintes techniques, est lui aussi extrêmement vague.

Logements pour personnes âgées

Il est exposé dans la notice explicative :

*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 :*

Type de logement	Batiment A	Batiment B	Batiment C	Batiment D
T1	-	15	-	-
T2	-	7	5	4
T3	6	-	5	3

Le maintien en logement indépendant constitue l'objectif premier des personnes âgées.

Les **43 T1** de la résidence sont tous situés dans le bâtiment B, seul bâtiment équipé d'un ascenseur. Leur surface varie de 17 à 24 m², kitchenette et sanitaires compris, sans accès à un espace extérieur (balcon).

On imagine mal une personne âgée vivre confinée dans un logement aussi exigu, dans lequel elle passera l'essentiel de ses journées, contrairement à un étudiant ou un jeune actif.

Les T2 et des T3 implantés dans les bâtiments A, C, D, ne sont pas accessibles par ascenseur. Or les escaliers sont très dangereux pour les personnes âgées : 24% des chutes des plus de 70 ans y ont lieu.

Or les chutes constituent plus de 80 % des accidents de la vie.

Dans son mémoire en réponse, la mairie de Bry sur Marne précise que :

« Seqens s'est ainsi adjoint l'assistance d'un économiste spécialisé précisément dans le chiffrage de programme de réhabilitation d'ensembles immobiliers identiques à celui du présent projet. Ce dernier a pu se rendre sur place afin d'affiner son étude. Les représentants de Seqens connaissent également parfaitement les lieux notamment ceux de son service gestion participant aux Commissions d'Attribution pour s'y être rendus à de nombreuses reprises afin précisément de visiter certains logements et d'apprécier leur configuration et les aménagements nécessaires.

C'est d'ailleurs à l'issue de l'une d'entre elles, qu'il a été envisagé de consacrer la majorité des logements destinés aux séniors dans le bâtiment B déjà équipé d'un ascenseur ».

Je pense qu'il faut dissocier la faisabilité technique, comme prévue par Seqens, de l'habitabilité en termes de respect des personnes âgées, qui seraient ainsi confinées dans des logements très exigus. Compte tenu de leur âge, leur état de santé ne peut que se détériorer au fil du temps et exiger des normes d'habitat supérieures à celles envisagées et citées dans la notice explicative. Pour faire face à cette évolution de l'état des personnes âgées locataires, sans qu'il soit nécessaire de les faire déménager dans d'autres lieux mieux adaptés, ne serait-il pas souhaitable que les appartements soient dès l'origine prévus pour cette éventualité ? Il s'agit notamment de l'élargissement des passages, portes et couloirs, au cas où la personne âgée viendrait à avoir besoin de se déplacer en fauteuil, transformation des sanitaires, aides techniques telles que

***Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,**
relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice*

siège de bain pivotant, barre d'appui, rehausseur WC, aide au transfert, etc et peut-être même installation de monte escalier dans les immeubles A, C, D.

Le coût de ces aménagements spécifiques est ignoré.

L' article R. 112-5 du code de l'expropriation exige que le dossier présente une « estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser ».

Cette estimation figure effectivement dans le dossier, mais certains coûts n'ont pas été chiffrés voire ignorés (coût de relogement des locataires par exemple), et d'autres sous-estimés (coûts d'acquisition, travaux...), **de sorte qu'il est impossible de se faire une idée du coût total de l'opération ni de savoir si cette opération sera viable.**

La Loi impose aux communes un taux de 25% de logements sociaux.

A la fin de la période triennale 2020-2022, le maire indique dans le courrier accompagnant le mémoire en réponse, que la ville aura atteint **18,18%** de logements sociaux.

La ville de Bry sur Marne n'a donc pas atteint son objectif, pour cette période, de construire 242 logements supplémentaires au minimum, puisqu'elle n'en a construit que 152 (déficit quantitatif de 90 logements).

L'expropriation de la résidence lui apporterait 140 logements sociaux pour la prochaine période triennale, qui ne suffiraient pas à combler son déficit constitué au cours des 20 dernières années pour atteindre en 2025 le taux de 25% exigé par la Loi.

2nde PARTIE

CONCLUSIONS ET AVIS

CONCLUSIONS

Cette enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire, est relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.

Elle s'est déroulée sur une période de 26 jours, du 10 octobre 2022 au 4 novembre 2022.

Par décision n° E2200069 /77 du 13 juillet 2022, Monsieur le Vice-Président du Tribunal Administratif de MELUN, a désigné Mme Marie-Françoise BLANCHET en qualité de Commissaire enquêtrice.

Le 5 septembre 2022, Madame la Préfète du Val de Marne, autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête publique, a pris l'arrêté n° AP 2022-03172 fixant l'objet et les modalités de celle-ci.

Cette enquête a pour cadre juridique :

Le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.153-19 et R.153-8, L.123-6 et suivants
La Loi NOTRE du 7 août 2015

La Loi SRU du 13 décembre 2000

Le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et notamment ses articles L.110-1, R. 112-1 et suivants, relatifs au déroulement de l'enquête L. 131-1, L131-2 et suivants relatifs à l'identification des propriétaires et à la détermination des parcelles

R. 131-1 et suivants relatifs à l'enquête parcellaire

Le code de l'environnement notamment les articles : - L.123-1 à 123-18 – R.123-1 à R.123-27 relatifs au champ d'application, à la procédure et au déroulement de l'enquête publique

La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée· fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis;

Le décret n°55-22 du 4 janvier 1955 modifié portant réforme de la publicité foncière et notamment ses articles 5 et 6

Le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements

le décret n° INTA2104596D du 10 février 2021 portant nomination de Madame Sophie THIBAUT en qualité de Préfète du Val-de-Marne

L' arrêté du ministre de la transition écologique en date du 9 septembre 2021 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R. 123-11 du code de l'environnement

La délibération n° 2020DELIB0152 du 17 décembre 2020, du conseil municipal de Bry sur Marne donnant un avis favorable sur la décision d'engager une procédure d'expropriation

d'utilité publique sur les 4 bâtiments A, B, C, D de la résidence de tourisme du 80 avenue Clémenceau, cadastrée AD384, représentant 134 logements, pour une

Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire, relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne. Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice

surface de plancher déclarée de 7776,91m².

La délibération n° 2021DELIB0084 en date du 27 septembre 2021 du conseil municipal de la commune de Bry-sur-Marne sollicitant l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) et parcellaire, relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue Georges Clémenceau à Bry-sur-Marne

Le dossier soumis à l'enquête publique était conforme à la réglementation en vigueur dans sa composition.

J'ai adressé par courriel une **synthèse des observations** à mairie de Bry le 16 novembre 2022, ainsi qu'à la Préfecture du Val de Marne.

Le mémoire en réponse de la mairie de Bry sur Marne aux observations du public m'a été adressé par courriel le 12 décembre 2022 en fin de journée.

Les notices de présentation DUP et Parcellaire, bien que discordantes sur certains points, dont le nombre de logements concernés par le projet, décrivent le problème qui se pose à la mairie de Bry sur Marne en matière de déficit du nombre de logements sociaux, et de l'opportunité qu'elle voit dans la requalification de la résidence « de tourisme » sise 80 avenue Clémenceau, qu'elle se propose après expropriation et rachat par l'EPFIF pour Sequens, de convertir en 100% de logements sociaux.

Le public a été informé de l'enquête publique unique tant par les parutions dans la presse que par l'affichage des avis d'enquête publique, conformément aux prescriptions de l'arrêté. Toutefois, cette annonce n'a fait l'objet d'aucune autre information, ni sur le site internet de la mairie, ni dans le magazine municipal « Bry ma ville », ni en septembre ni en octobre.

Le dossier papier était accessible au public à l'accueil de la mairie de Bry sur Marne.

Il était consultable de façon dématérialisée sur le site internet de Publi-Légal et sur celui de la Préfecture du Val de Marne.

Compte tenu des difficultés de déplacement liées à la pénurie de carburant, et à une grève générale le 18 octobre, et à la demande du public, j'ai demandé à la préfecture du Val de Marne de bien vouloir prolonger l'enquête d'une semaine, et d'ajouter une permanence le jour de sa clôture.

Ceci a fait l'objet de l'Arrêté Préfectoral (Val de Marne) n° 2022/03887 du 21 octobre 2022, une 4^{ème} permanence a eu lieu le 4 novembre 2022..

De nouvelles affiches portant l'avis de prolongation ont été imprimées et affichées, et l'avis de prolongation est paru dans 3 journaux.

Les 4 permanences ont été très fréquentées par une trentaine de personnes, dont certaines se sont déplacées plusieurs fois.

Les contributions ont été nombreuses (176) et fournies (1335 pages).

Un certain nombre de documents ont été à la fois remis sous forme papier à la commissaire-enquêtrice et postées sur le registre numérique Publilégal, multipliant par deux le nombre de documents à examiner pour pouvoir éliminer les redites et les doublons.

Chaque contribution développait généralement plusieurs points relatifs à des thèmes différents. Après avoir analysé les contributions fournies par le public, j'ai établi une liste de **176** observations que j'ai réparties en 14 thèmes.

Sur les 176 observations présentées, on dénombre **108 opinions défavorables au projet, les 12 opinions favorables** émanant majoritairement du voisinage, et souvent de façon anonyme.

La ville de Bry sur Marne connaît un fort déficit de logements sociaux.

En effet, au 1 janvier 2019 la ville disposait de 1251 logements sociaux sur son territoire, soit un taux SRU de 18,03%. L'objectif quantitatif de logements sociaux sur la période 2020-2022 était de **242** logements locatifs sociaux, (dont 40% minimum de PLAI et 30% maximum de PLS) et de 604 d'ici 2025.

Or sur cette période triennale, seulement 152 logements sociaux ont été construits, la commune est donc en déficit de 90 logements sociaux sur la période.

Le taux SRU de la ville était de 11,30% en 2002, 15,17% en 2015 et 18,03% en 2019. Dans son mémoire en réponse, le maire indique que fin décembre 2022, le taux SRU de la ville atteint 18,8%.

Le prélèvement SRU de la commune s'est élevé à 170.000€ en 2020.

Dans cette situation, avec plus de 30% de son territoire difficilement constructible à cause des zones touchées par son PPRI et son Plan relatif au gonflement des argiles, avec très peu de foncier disponible, la mairie cherche naturellement toutes les opportunités lui permettant de combler son déficit chronique depuis 20 ans.

C'est dans ce contexte que l'expropriation de la Résidence Clémenceau, comportant 140 logements pouvant être requalifiés en 140 logements sociaux (100% social) a émergé.

Le statut, ou la destination, de la résidence montre à quel point la communication entre la mairie et les copropriétaires a été désastreuse.

La mairie, dans les notices explicatives DUP et Parcellaire décrit une « résidence de tourisme », ce qu'elle affirme également dans son mémoire en réponse.

Pour ce faire, elle se réfère à une date de référence qui est celle de la dernière révision du PLU en mars 2017, date à laquelle la résidence avait effectivement le statut de « résidence de Tourisme ».

Or les copropriétaires sont dans l'incompréhension totale, car après de longues tractations dès 2015 entre le syndicat des copropriétaires, la mairie et l'exploitant commercial de la résidence, la résiliation du bail commercial est intervenue le 29 novembre 2019. Il leur en a coûté plus de 1M€ d'indemnité de résiliation du bail commercial qui a été répartie entre les 62 copropriétaires.

Le PLU de mars 2017 ayant modifié le zonage, la résidence se trouve depuis cette date en zone UB, ce qui les renforce dans l'idée que leur résidence jouit désormais d'une destination d'habitation. Leurs appartements sont d'ailleurs loués à 90% en habitation principale meublée, avec des baux Loi 89-462 depuis le printemps 2021, c'est-à-dire depuis que la mairie leur a délivré les attestations de changement de destination leur permettant de confier leurs biens en location meublée à des sociétés spécialisées. Les loyers ainsi perçus sont dans une fourchette de prix très raisonnable, accessibles à un public social.

Malgré cette modification de la destination de la résidence intervenue le 29 novembre 2019, la mairie de Bry sur Marne a fait voter par le conseil de Territoire Paris Est Marne et Bois, le 8 décembre 2020, soit 1 ans plus tard, une DPUR qui s'impose à la seule parcelle AD384 sur laquelle est implantée la résidence.

Ce classement a eu pour effet de maintenir rétroactivement la résidence dans le statut de résidence de tourisme qui était le sien à la date de la dernière révision du PLU, en mars 2017, considérée comme la date de référence.

C'est donc sur cette base que la DNID a établi le 1 juin 2021 son évaluation, par comparaison avec d'autres résidences de tourisme proches. C'est le prix proposé par l'EPIFIF aux copropriétaires pour le rachat de leur bien.

L'écart entre le prix au m² d'une « résidence de tourisme » ainsi estimée (2300€/m²) et celui au m² d'une « habitation » (4000 à 5000€/m²) dans le voisinage immédiat plonge de nombreux copropriétaires dans une situation économique intenable, certains devant mettre en vente leur résidence principale pour s'acquitter du montant « in fine » de leur prêt auprès de leur banque, d'autres se voyant privés de la seule retraite attendue. Nombreux auraient préféré pouvoir continuer à louer comme à présent, leurs appartements en meublé, avec des baux de 89 leur assurant un revenu ou un complément de retraite nécessaire.

Je note qu'à part l'expropriation, la mairie ne semble avoir examiné aucune autre solution, dont le conventionnement ANAH de cette résidence, par exemple.

En juillet 2020, le Conseil Municipal a annulé un projet, celui de la démolition du gymnase Clémenceau en se privant par là-même de la construction de 1000m² de logements sociaux (58 logements), ainsi motivé dans le mémoire en réponse : *« l'intérêt du projet et l'équilibre financier de l'opération étant trop incertains »*. Comment être aujourd'hui « certain » de l'équilibre financier de la requalification de la résidence du 80 avenue Clémenceau ?

S'agissant d'un autre projet, le mémoire en réponse précise :
« L'EPT ParisEstMarne&Bois et l'EPFIF se sont effectivement rapprochés fin septembre 2022, afin que ce dernier se positionne pour l'acquisition par voie de préemption de la parcelle situé au 110/118 avenue Clémenceau, suite à la réception d'une Déclaration d'intention d'Aliéner (DIA) adressée par le propriétaire. Néanmoins, le vendeur n'a pas souhaité donner suite à l'offre présentée par l'EPFIF et procédé ainsi tacitement au retrait de sa DIA. Aucun projet ne pourra donc être menée à cette adresse à brève échéance ».

L'intérêt pour la mairie de voir acquérir par l'EPFIF la résidence du 80 avenue Clémenceau en est évidemment renforcé, même si l'opération ne modifiera en rien son déficit de la période triennale 2020-2022.

Le projet présenté dans la notice explicative indique que les logements sociaux seront destinés à 1/3 de familles, 1/3 de jeunes actifs et **1/3 de séniors**, qui seront répartis dans les 4 bâtiments, avec une majorité dans le bâtiment B, le seul à être équipé d'un ascenseur.

Les 15 T1 prévus à cet usage dans le bâtiment B, ont une surface qui varie de 16 à 21 m², kitchenette et sanitaires inclus, sans espace extérieur, ce qui me paraît très exigü pour des personnes y passant l'essentiel de leurs journées, contrairement aux jeunes actifs...

Quant à ceux situés dans les bâtiments sans ascenseurs, c'est négliger le fait que 24% des chutes chez les plus de 70 ans se produisent dans les escaliers, et que les chutes représentent 80% des accidents de la vie chez les seniors.

L'aménagement chiffré dans la notice ne me semble pas tenir compte des exigences attendues dans un logement ou des personnes vont encore vieillir et nécessiter au cours du temps des aménagements plus importants, pour le cas

notamment où il deviendrait nécessaire pour eux de se déplacer en fauteuil roulant.

Il me semble que ces paramètres doivent être pris en compte dès le départ pour éviter de devoir déplacer des personnes fragiles parce que leur logement ne leur permet plus d'y rester.

Certes, la mairie le souligne dans son mémoire en réponse, « *le dossier d'enquête a été constitué conformément aux dispositions de l'article R.122-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, c-à-d de la procédure dite « allégée» nécessitant non un bilan financier précis de l'opération mais simplement l'estimation sommaire du coût des acquisitions nécessaires.* »

Il me semble pourtant que les coûts auraient pu être plus précis et détaillés, notamment ceux des aménagements destinés aux personnes âgées, l'aménagement des espaces verts et les coûts de relogement des locataires.

Le coût du projet est l'un des éléments permettant d'évaluer l'utilité publique d'un projet.

Ceci est sous-entendu dans la notice explicative DUP *"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 de l'expropriation."*

On comprend bien que « *la charge foncière admissible pour envisager la réhabilitation de la résidence* » réside dans un coût d'acquisition très bas....

D'ailleurs, la DNID dans son avis du 1 juin 2021 souligne que « *A ce stade de la procédure, les biens n'ont pas fait l'objet d'une visite approfondie et le service n'est pas en possession de l'ensemble des informations nécessaires à l'évaluation détaillée de chaque lot.* »

L'examen du dossier ne permet pas d'évaluer le bilan coût/avantages car si on comprend tout **l'avantage** que représente pour la mairie de Bry sur Marne la possibilité d'acquérir 140 logement très bien situés, d'un bon standing, en bon état, à un prix très inférieur aux prix des appartements de même standing dans le quartier, parce qu'évalué sur la base d'une « résidence de tourisme », on ne peut pas préjuger du prix au m² qui sera fixé par le juge des expropriations.

Quant aux inconvénients, à ceux exposés dans la notice explicative, notamment le caractère forcé de l'expropriation, il convient d'y ajouter le coût de relogement des locataires, qui n'a pas été chiffré puisque la mairie considérait qu'il n'y avait pas d'occupants dans la résidence, les coûts de transformation et

*Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice*

d'aménagement des appartements destinés aux personnes âgées, le coût humain des copropriétaires ne pouvant faire face à leurs obligations bancaires, ou ceux qui se trouveront de facto privés de la retraite attendue, sans que le réemploi de l'indemnité d'expropriation soit suffisant pour acquérir un bien équivalent ? sans compter l'atteinte à la dignité de personnes âgées confinées dans des espaces exagérément restreints.

Par ailleurs je m'interroge sur la pertinence d'exproprier des logements loués à un public très social pour créer des logements sociaux ?

Pour reprendre la formule d'un contributeur « *L'utilité publique est une notion noble, que je respecte totalement, dans son esprit comme dans sa forme* ».

C'est pourquoi j'estime que ce projet ne correspond pas à une utilité publique, quand bien même il permettrait à la ville de Bry sur Marne d'échapper à une procédure de carence.

AVIS

C' est pourquoi, compte tenu des appréciations formulées ci-dessus, ayant mesuré les avantages et les inconvénients du projet soumis à l'enquête publique unique, j'émet un

AVIS DEFAVORABLE

au projet d'expropriation pour cause d'utilité publique de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.

**fait à Saint Maur des Fossés
le 18 décembre 2022**

**Marie-Françoise Blanchet
Commissaire-enquêtrice**

ENQUETE PARCELLAIRE

CONCLUSIONS ET AVIS

L'enquête parcellaire s'est déroulée conjointement à l'enquête préalable à la DUP prescrite par l'arrêté n° 2022/03172 du 5 septembre 2022, du 26 septembre 2022 au 4 novembre 2022.

Elle était encadrée par les mêmes textes réglementaires.

Elle a bénéficié des mêmes mesures de publicité, d'affichage et de mise à disposition du public du dossier d'enquête.

Composition du Dossier « parcellaire » :

- **Notice explicative Parcellaire** (9 pages)
- **plan parcellaire** (2 pages)
- **état parcellaire – Liste des 62 propriétaires** (129 pages)

Les copropriétaires ont bien été identifiés et notifiés.

Six propriétaires ont signalé ne pas avoir reçu le questionnaire, et ont transmis leur Kbis que j'ai immédiatement transmis à la Préfecture, qui le leur a adressé directement.

Les parcelles concernées étaient bien incluses dans l'emprise de la DUP et sont bien nécessaires à la réalisation du projet de DUP

2 observations ont été portées sur le registre papier :

- a) Rappel que la parcelle AD 382 ne fait pas partie du projet de DUP et correspond au **80 bis** avenue Georges Clémenceau.
- b) Un contributeur s'interroge sur les limites de propriété entre la résidence Clémenceau et la résidence Vila nova, qui ne sont pas claires sur le terrain.

13 observations ont été déposées sur le registre électronique

Elles ont été imprimées et collées dans le registre papier « parcellaire »

Obs n°	éléments
117	S'agissant enfin du projet les références cadastrales sont erronées puisqu'elles font mention de la parcelle cadastrale AD 382 page 24 et 27 du dossier, qui appartiennent à la SCI bry dev dont nous sommes propriétaires, et qui correspond au 80bis avenue Georges Clémenceau. Merci de pallier cette erreur (les annexes n'y font d'ailleurs pas référence).
91	N'a pas reçu le questionnaire. Joint son Kbis (le reste de l'obs concerne la DUP) 3 pages
74	Joint le questionnaire (4 pages), le dépôt d'une DP de changement de destination (2p), le certificat de non recours 1p
65	la Notice Explicative de l'Enquête Parcellaire indique en page 4 au § 1.1.3 : « La parcelle mère située sur ce terrain était la parcelle cadastrée section AD numéro 1, lieudit « 80 avenue Georges Clémenceau », pour une contenance d'un hectare onze ares dix-huit centiares (1ha 11a 18ca). Cet ensemble immobilier a été divisé en deux lots.

*Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice*

	<p>Le lot 1 comprend la jouissance exclusive et perpétuelle à titre privative de la partie de terrain d'une superficie de 7.083 m².</p> <p>Le lot 2 comprend la jouissance exclusive et perpétuelle à titre privative de la partie de terrain d'une superficie de 4.035m². (<i>Le lot 2 n'est pas concerné par le projet de requalification de la résidence située au 80 avenue Georges Clémenceau</i>).</p> <p>La parcelle AD n°1 a été divisée , et à l'issue de cela, trois parcelles filles ont été créées, à savoir, les parcelles AD N° 382, 383 et 384.</p> <p>Or il y a manifestement une contradiction entre le fait d'expliquer que la parcelle mère AD n°1</p> <p>« a été divisée en deux lots » et l'affirmation selon laquelle « La parcelle AD n°1 [c'est-à-dire la même parcelle mère] a été divisée et à l'issue de cela, trois parcelles filles ont été créées ».</p> <p>Dès lors que la parcelle 382 existe toujours dans le plan cadastral, de même que la parcelle 384 (qui est concernée par l'expropriation), on peut logiquement en déduire que la parcelle 383 est à l'origine des parcelles actuelles 385, 386, 387 et 388.</p> <p>Toujours est-il que l'exposé comprend à tout le moins une erreur et une contradiction concernant la division de la parcelle mère AD n°1 qui n'a pu être divisée en même temps en deux lots et en 3 parcelles.</p>
61	N'a pas reçu le questionnaire . Joint son Kbis
36	N'a pas reçu le questionnaire . Joint son Kbis
37	N'a pas reçu le questionnaire . Joint son Kbis
23	<p>La présente remarque concerne l'enquête parcellaire.</p> <p>L'arrêté préfectoral n°2022/03172 du 5 septembre 2022 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique implique donc l'ouverture d'une enquête parcellaire malgré l'absence de toute reconnaissance de d'utilité publique de l'action intentée par la Mairie de Bry-sur-Marne.</p> <p>Ceci étant, constatant que des parties de la copropriété sont déjà acquises par l'expropriant ou en cours d'acquisition, <u>l'expropriation est donc partielle</u>, et je m'étonne que l'enquête parcellaire ne soit pas accompagnée d'un plan d'arpentage identifiant clairement la nature réelle du bien de chaque propriétaire, <u>et notamment les parties déjà acquises par l'expropriant.</u></p>
13	N'a pas reçu le questionnaire . Joint son Kbis
7	N'a pas reçu le questionnaire . Joint son Kbis
4	<p>Vous trouverez dans le plan ci-joint:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le positionnement actuel du grillage séparant la résidence sise 80 av G.Clémenceau, de la résidence Villanova 2 Rue de la Garenne 94360 Bry sur Marne. déphasage important avec le découpage cadastral à notre disposition. - Les points marron indiquent, la surface de "no mans land" non accessible aux 2 résidences de par un encerclement grillagé (bosquets feuillus + pelouse) et mur en surélévation de la résidence Villanova. - Les losanges verts indiquent les 2 surfaces entretenues peut-être é tort par la résidence Villanova (pelouse +bosquet arbres) alors qu'elles semblent faire partie de la résidence Clémenceau de par le cadastre(à moins qu'il y ait un 3ème propriétaire inconnu ou caché dirons-nous pour cette parcelle) . <p>L'accès de cette surface se fait par la rue des chapeaux de paille grace à un portillon fermant à clef (clé passe chez le gardien du 2 rue de la Garenne).</p> <p>-tout ceci est en place depuis la livraison originelle des 2 résidences (2009 pour résidence Villanova).</p> <p>plan couleur joint</p>
3	Identique à obs 4

La mairie n'a apporté aucun commentaire dans son mémoire en réponse.

CONCLUSIONS

La procédure d'enquête parcellaire s'est déroulée conformément à la réglementation en vigueur et à l'arrêté organisant l'enquête.

Le dossier d'enquête était complet et suffisant, permettant bonne identification des parcelles.

Chaque propriétaire concerné a bien été notifié.

Les parcelles étaient bien incluses dans l'emprise de la DUP

Les parcelles concernées sont bien nécessaires à la réalisation du projet objet de la DUP.

AVIS

Cependant, compte tenu du fait que j'ai émis un **avis défavorable à la DUP**, j'é mets un **AVIS DEFAVORABLE** à la déclaration de cessibilité des parcelles concernées par cette enquête parcellaire.

Marie-Françoise BLANCHET
Commissaire-enquêtrice

Le 19 décembre 2022

ANNEXES

Annexe 1

- **synthèse des observations**

Annexe 2

- **Mémoire en réponse de la Mairie de Bry sur Marne aux observations du public**
, classées par thèmes,

SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Marie-Françoise BLANCHET
Commissaire-enquêtrice
80 avenue Beaurepaire
94100 – Saint Maur des Fossés
mfblanchet45@gmail.com
06 10 14 93 37

Monsieur le Maire
de Bry sur Marne

Objet : Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire, relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.

Références : Arrêté Préfectoral n° 2022/03172 du 5 septembre 2022
Désignation n° E22000069/77 du 13 juillet 2022 du TA de Melun

Pièce Jointe : Synthèse des observations recueillies

Monsieur le Maire

Comme précisé à l'article 9 de l'arrêté préfectoral organisant l'enquête publique, j'ai l'honneur de vous transmettre ci-après la synthèse des observations recueillies durant l'enquête publique sus-visée, qui s'est déroulée du 10 octobre au 4 novembre 2022 et pour laquelle j'ai été désignée en qualité de commissaire-enquêtrice.

Le même article précise que le porteur du projet dispose d'un délai de quinze jours pour produire son mémoire en réponse.

Je vous serais très obligée de bien vouloir me transmettre vos observations pour chacun des thèmes identifiés dans un délai de quinze jours, afin que je sois en mesure de vous rendre mon rapport, les conclusions motivées et mon avis dans le délai réglementaire de 1 mois à compter de la clôture de l'enquête .

Avec les remerciements, veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération.

Saint Maur des Fossés le 16 novembre 2022

Marie-Françoise BLANCHET
Commissaire-enquêtrice

SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Dans le cadre de l'enquête parcellaire :

2 observations ont été portées sur le registre papier :

- a) Rappel que la parcelle AD 382 ne fait pas partie du projet de DUP et correspond au **80 bis** avenue Georges Clémenceau.
- b) La même personne annonce son intention de déposer une observation sur le registre électronique.

13 observations ont été déposées sur le registre électronique

Obs n°	éléments
117	<i>S'agissant enfin du projet les références cadastrales sont erronées puisqu'elles font mention de la parcelle cadastrale AD 382 page 24 et 27 du dossier, qui appartiennent à la SCI bry dev dont nous sommes propriétaires , et qui correspond au 80bis avenue Georges Clémenceau. Merci de pallier cette erreur (les annexes n'y font d'ailleurs pas référence).</i>
91	<i>N'a pas reçu le questionnaire . Joint son Kbis (le reste de l'obs concerne la DUP) 3 pages</i>
74	<i>Joint le questionnaire (4 pages), le dépôt d'une DP de changement de destination (2p), le certificat de non recours 1p</i>
65	<i>la Notice Explicative de l'Enquête Parcellaire indique en page 4 au § 1.1.3 : « La parcelle mère située sur ce terrain était la parcelle cadastrée section AD numéro 1, lieudit « 80 avenue Georges Clémenceau », pour une contenance d'un hectare onze ares dix-huit centiares (1ha 11a 18ca). Cet ensemble immobilier a été divisé en deux lots. Le lot 1 comprend la jouissance exclusive et perpétuelle à titre privative de la partie de terrain d'une superficie de 7.083 m². Le lot 2 comprend la jouissance exclusive et perpétuelle à titre privative de la partie de terrain d'une superficie de 4.035m². (Le lot 2 n'est pas concerné par le projet de requalification de la résidence située au 80 avenue Georges Clémenceau). La parcelle AD n°1 a été divisée , et à l'issue de cela, trois parcelles filles ont été créées, à savoir, les parcelles AD N° 382, 383 et 384. » Or il y a manifestement une contradiction entre le fait d'expliquer que la parcelle mère AD n°1 « a été divisée en deux lots » et l'affirmation selon laquelle « La parcelle AD n°1 [c'est-à-dire la même parcelle mère] a été divisée et à l'issue de cela, trois parcelles filles ont été créées ... » Dès lors que la parcelle 382 existe toujours dans le plan cadastral, de même que la parcelle 384 (qui est concernée par l'expropriation), on peut logiquement en déduire que la parcelle 383 est à l'origine des parcelles actuelles 385, 386, 387 et 388. <u>Toujours est-il que l'exposé comprend à tout le moins une erreur et une contradiction concernant la division de la parcelle mère AD n°1 qui n'a pu être divisée en même temps en deux lots et en 3 parcelles.</u></i>
61	<i>N'a pas reçu le questionnaire . Joint son Kbis</i>
36	<i>N'a pas reçu le questionnaire . Joint son Kbis</i>
37	<i>N'a pas reçu le questionnaire . Joint son Kbis</i>
23	<i>La présente remarque concerne l'enquête parcellaire. L'arrêté préfectoral n°2022/03172 du 5 septembre 2022 prescrivait l'ouverture d'une enquête publique unique implique donc l'ouverture d'une enquête parcellaire malgré l'absence de toute reconnaissance de d'utilité publique de l'action intentée par la Mairie de Bry-sur-Marne. Ceci étant, constatant que des parties de la copropriété sont déjà acquises par l'expropriant ou en cours d'acquisition, <u>l'expropriation est donc partielle</u>, et je m'étonne que l'enquête parcellaire ne soit pas accompagnée d'un plan d'arpentage identifiant clairement la nature réelle du bien de chaque propriétaire, <u>et notamment les parties déjà acquises par l'expropriant.</u></i>
13	<i>N'a pas reçu le questionnaire . Joint son Kbis</i>

Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice

7	<i>N'a pas reçu le questionnaire . Joint son Kbis</i>
4	<i>Vous trouverez dans le plan ci-joint: - Le positionnement actuel du grillage séparant la résidence sise 80 av G.Clémenceau, de la résidence Villanova 2 Rue de la Garenne 94360 Bry sur Marne. déphasage important avec le découpage cadastral à notre disposition. - Les points marron indiquent, la surface de "no mans land" non accessible aux 2 résidences de par un encerclement grillagé (bosquets feuillus + pelouse) et mur en surélévation de la résidence Villanova. - Les losanges verts indiquent les 2 surfaces entretenues peut-être é tort par la résidence Villanova (pelouse +bosquet arbres) alors qu'elles semblent faire partie de la résidence Clémenceau de par le cadastre(àé moins qu'il y ait un 3ème propriétaire inconnu ou caché dirons-nous pour cette parcelle) . L'accès de cette surface se fait par la rue des chapeaux de paille grace à un portillon fermant à clef (clé passe chez le gardien du 2 rue de la Garenne). -tout ceci est en place depuis la livraison originelle des 2 résidences (2009 pour résidence Villanova). plan couleur joint</i>
3	<i>Identique à 4</i>

SYNTHESE DES OBSERVATIONS DEPOSEES DANS LE CADRE DE LA DUP

Plus de 30 personnes se sont déplacées lors des 4 permanences, plusieurs fois pour certaines.

33 observations ont été notées sur le registre papier,
 elles étaient pour la plupart accompagnées de documents en pièces jointes.
 Elles sont notées de 144 à 176 dans le tableau ci-après.

2 courriers ont été déposés
 Ceux-ci reprennent mot pour mot les observations portées sur le registre électronique.

143 observations ont été portées sur le registre électronique
 Ces observations sont pour la plupart de très longs exposés de la situation, vue et vécue par les copropriétaires. Elles se recoupent, et les mêmes arguments, voire les mêmes formulations s'y retrouvent souvent. Elles sont pour la plupart accompagnées de très nombreux documents en pièces jointes, dont certains sont identiques : il faut néanmoins tous les lire pour s'en assurer.
 Les copropriétaires en ont réuni un nombre important, classés en 5 dossiers qui représentent 362 pages

Je les ai classées selon les thèmes suivants

Certaines observations sont transversales et on peut les retrouver dans plusieurs thèmes.

N°	THEME	page
1	Notice explicative	5
2	Information du public	9
3	Statut de la résidence	12
4	Inadaptation de l'aménagement intérieur des bâtiments et des appartements à des seniors	18
5	voisinage	20
6	Foncier disponible à Bry	26
7	Loi SRU / besoin en logements sociaux	28
8	Prix du M² proposé par l'EPFIF	32
9	Préjudices subis par les copropriétaires / mécontentements	36

Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
 relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
 Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice

10	Droit de Prémption Urbain Renforcé	43
11	Contestation de la date de référence	45
12	Coût du projet	48
13	Utilité publique du projet	56
14	Rappels des textes, codes expropriation, tourisme, urbanisme, décrets et jurisprudences	63

1	NOTICE EXPLICATIVE
----------	---------------------------

La Notice explicative présentée au public a produit des réactions indignées de la part du plus grand nombre de contributeurs, tant sur la forme que sur le fond. Un contributeur fait observer qu'il manque une « traduction » des nombreux sigles utilisés.

Le fait que la Notice explicative présente la Résidence comme une « résidence de tourisme » et non un « immeuble d'habitation »

a soulevé un véritable tollé, et la photo illustrant la page de garde est vivement critiquée.

Les contributeurs pointent les manques, notamment le budget et le coût des travaux, mais aussi la formulation

des arguments avancés par la mairie.

Le dossier est ressenti comme trompeur et mensonger. Ils n'ont pas de mots assez forts pour exprimer leur colère et leur indignation.

obs	éléments
1	<i>photos dans le document qui présente le projet ou l'on voit les panneaux de résidence hôtelière qui ont été retirés il y a plus de 2 ans.</i>
2	<i>arguments trompeurs,</i>
5	<i>Les manoeuvres de la Mairie depuis 2020 sont a minima moralement répréhensibles La résidence est qualifiée d'hôtelière alors que l'exploitation depuis près de 3 ans est à usage d'habitation exclusivement</i>
6	<i><u>Le dossier soumis à l'enquête publique comporte de nombreux biais</u> L'argumentaire développé par la collectivité expropriante laisse à penser que cette action est la seule possible.</i>
14	<i>De nombreux sigles, dans la notice explicative 80 Clemenceau, ne sont pas définis dans le corps du texte ou dans une annexe comme PLAI, PLUS, PLS pages 30 et 31. Ceci rend la compréhension du dossier difficile.</i>
16	<i>Le projet de la Mairie est peu crédible, mal fondé, mensonger; le budget associé est sous-estimé et totalement irréaliste. Cela n'est pas acceptable,</i>
17	<i>le maintien, au-delà du changement de destination, d'une qualification de résidence de tourisme afin d'exproprier au moindre coût.</i>
20	<i>Pourquoi la municipalité emploie toujours le terme de "résidence de tourisme" alors qu'elle est aujourd'hui reconnue en "habitation" é Faut il y voir une volonté de dévalorisation de nos biens é</i>
21	<i>Pourquoi qualifier cet ensemble de résidence de tourisme alors même qu'elle est passée en usage d'habitation à la demande de la mairie en 2015.</i>
24	<i>Les immeubles concernés par l'enquête publique n'étant ni insalubres ni en état de péril, et l'opération étant intitulée « Requalification de la résidence », une information correcte du public nécessiterait que figure dans le dossier un plan qui explicite la nature de la « requalification », ainsi qu'une évaluation des biens datant de moins d'un an.</i>
24	<i>Le plan des travaux « doit permettre aux intéressés d'avoir une idée exacte des travaux envisagés et de visualiser l'emprise du projet. Il s'agit de montrer la disposition de l'ensemble des équipements projetés, et de faire apparaître clairement le périmètre des travaux (échelle comprise entre 1/200e et</i>

Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
*relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
 Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice*

	<i>1/1000e)n ce qui concerne l'évaluation de la DNID dans le cadre d'une enquête publique, celle-ci doit dater de moins d'un an, ce qui n'est pas le cas du document produit en date de juin 2021. Cette pièce doit donc être considérée comme donc manquante au dossier.</i>
25	<i>Des présentations mensongères dans la documentation officielle de l'opération (notice explicative). Comment la Mairie peut-elle présenter en première de couverture la photo de la résidence avec le panneau "City Résidence" é...alors que le panneau a été enlevé début 2020, peu de temps après la fin de l'existence de la "Résidence de tourisme" ; même à la date de rédaction de la notice, en septembre 2021, le panneau était enlevé depuis plus d'un an et demi. Le terme "Résidence de tourisme" est mentionné à de multiples reprises dans la note en la présentant comme la réalité d'aujourd'hui. <u>C'est totalement faux</u>, puisqu'il y a eu demande de changement de destination des appartements par les propriétaires de "Résidence de tourisme" en "Habitation" dès l'année 2020 et accordée officiellement par la Mairie elle-même au cours de l'année 2021 ; c'est donc clairement une présentation sciemment trompeuse . Aussi, dire dans cette notice qu'il y a encore des locataires de courte durée dans les appartements est une contre-vérité absolue. Contrairement à ce qu'écrit la Mairie et à ce qu'elle veut faire croire, les propriétaires louent en locatif meublé et non en résidence hôtelière. Et il y a donc des locataires dans les appartements. A la page 39 de la notice explicative, il est mentionné : "les inconvénients de cette opération sont faibles et tiennent principalement : 1) au caractère forcé de 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) à 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." Dire que le point "caractère forcé de transfert forcé" est à nuancer du fait d'obligation d'indemniser, oui, pour autant que l'indemnisation des expropriés soit équitable, ce qui est très loin d'être le cas. Et les locataires actuels résidant dans mes appartements y sont au titre de leur résidence principale. Ils ne sont pas des cas exceptionnels.</i>
25	<i>Contrairement à ce qu'écrit la Mairie dans les documents présentant la nécessité de l'expropriation, la résidence n'est plus une résidence de tourisme ; la Mairie le sait pertinemment puisque c'est elle qui a validé (certes après de nombreux blocages et donc beaucoup de retards) en 2021 les demandes de changements de destination de nos appartements ;</i>
26	<i>présentation éhontée de l'opération et de notre résidence dans des documents publics et à l'attention de sa population;</i>
38	<i>la notice explicative ne retrace pas les différentes étapes ayant conduit au changement de statut de la résidence, que les copropriétaires retracent dans un dossier joint (dossier 1). Si l'on s'en tient à la lecture de la notice : - La commune n'aurait jamais accepté les demandes des copropriétaires de transformer la résidence de tourisme en résidence d'habitation classique ; - La résidence serait encore, à ce jour, une résidence de tourisme ; - Les appartements de la résidence devraient être expropriés en tenant compte de cette qualification de résidence de tourisme. <u>La présentation de la notice explicative aboutit finalement par tordre les faits pour tordre le droit</u>, en vue de permettre à la commune d'exproprier des appartements à un prix dérisoire, pour satisfaire des objectifs en matière de logements sociaux. L'imposture ici, et non des moindres, consiste pour la commune à présenter la résidence comme étant une résidence de tourisme, pour exproprier les appartements de la résidence à un prix bien inférieur auquel les copropriétaires seraient en mesure de prétendre sur le marché libre.</i>
38	<i>De fait, la présentation de la résidence du 80 avenue Georges Clémenceau comme résidence de tourisme ne correspond absolument pas à la situation actuelle. Si la commune présente cette résidence comme une résidence de tourisme, c'est en réalité pour tenter de l'exproprier à moindre coût et ce, en totale méconnaissance de ses engagements.</i>
38	<i>L'expropriation ne peut être prononcée qu'à la condition de répondre à une utilité publique. Pour que l'utilité publique puisse être constatée, il faut être en mesure d'appréhender le coût de l'opération projetée. <u>Le coût de l'opération projetée doit être présenté dans le dossier soumis à enquête.</u></i>
38	<i>En l'espèce, la prise de connaissance du dossier d'enquête permet rapidement de se rendre compte que ce ne sont ni les qualités intrinsèques de la résidence, ni la politique d'aménagement de la commune qui justifient sa demande d'obtenir l'expropriation de la résidence. Le dossier est en effet totalement incomplet et orienté sur la présentation de la procédure</i>

Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
 Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice

45	<p><i>Pour arriver à ses fins, la Mairie de Bry sur Marne procède à une représentation déformée des éléments :</i></p> <p><i>Les arguments sont très bien présentés dans la Lettre ouverte au maire et aux conseillers municipaux de Bry que les copropriétaires ont transmis en novembre 2021. Des éléments factuels démontrent ainsi que la mairie agit délibérément depuis 2015 en vue d'exproprier la résidence à moindre coût. Elle présente à sa tutelle un dossier d'expropriation qui n'est pas sincère et un budget intenable pour tenter de faire passer ce projet.</i></p> <p><i>La mairie agit en réalité pour spolier les propriétaires du fruit de 20 années d'efforts et d'embuches surmontées difficilement, afin de tenter de compenser ses manquements en matière de logements sociaux.</i></p>
46	<p><i>Le projet de la mairie nous apparait complètement incohérent. Ses affirmations sont fausses en communiquant des photos de résidence de tourisme : Nos appartements sont bien dans une résidence d'habitation principale et non de tourisme. Ils sont en location bail 89 depuis 2,5 ans.</i></p> <p><i>Le document de la mairie minimise les indemnisations dues aux locataires actuels.</i></p>
55	<p><i>La mairie cherche à présenter la résidence d'une manière trompeuse malgré la modification du PLU et le changement de destination de la résidence en 2019.</i></p>
57	<p><i>Au regard du nombre important d'imprécisions manifestes dans le dossier, comment est-il possible qu'un arrêté d'ouverture d'enquête ait pu être pris é A toutes fins utiles, nous vous joignons une notice établie par les services de l'Etat eux-mêmes définissant le contenu d'un dossier.</i></p>
63	<p><i>la Mairie a fini par prendre l'arrêté de non opposition confirmant la destination « Habitation », le 27 mai 2021 (pj 'Arrêté de non opposition 100521 - Changement de destination Bry') soit plus de 6 mois après la demande initiale datée du 6 novembre 2020. Malgré les affirmations trompeuses et mensongères du dossier DUP, ce n'est pas une « Résidence de tourisme » qui serait à exproprier mais bien une copropriété entièrement dédiée à l'habitation</i></p>
66	<p><i>En 2020 :- Depuis le départ du gestionnaire, mon appartement est loué en continu en résidence principale à des locataires donc il répond à une réelle demande locative sur Bry, ce n'est pas de la courte durée, comme l'indique la mairie. <u>Il va falloir reloger les locataires en place</u> car ce sont des baux d'habitation et non de courte durée comme l'indique le projet de la mairie qui est schizophrène sur le sujet car c'est elle qui a validé le changement de destination.</i></p>
66	<p><i>La Notice Explicative DUP indique page 27 en § « Situation de copropriétaires » : « Les copropriétaires sont pour la plupart des Sociétés civiles immobilières ayant investi dans la résidence pour des avantages fiscaux ».</i></p> <p><i><u>Cette manière tendancieuse de présenter la situation des copropriétaires n'honore ni leurs auteurs ni les signataires de la Demande d'Utilité Publique.</u></i></p>
67	<p><i>L'illustration parfaite de cette incroyable malhonnêteté frappe, dès l'ouverture du dossier préliminaire, avec la photo de la résidence, qui présente de façon fallacieuse une magnifique enseigne «City Résidence», qui n'existe plus depuis plusieurs années.</i></p> <p><i>En effet, nos appartements sont loués avec des baux lois 89 !</i></p> <p><i>La mairie a été forcée d'acter ce changement de destination par l'action intelligente de l'avocat que nous avons été obligés de prendre, devant la stratégie d'immobilisme et de détournement de l'esprit de la loi que nous subissons depuis plusieurs années maintenant par l'équipe municipale.</i></p> <p><i>Le dossier est cependant construit de façon machiavélique, et présente de façon fallacieuse le statut des locaux, pour essayer de les acheter à vil prix et rendre ainsi possible financièrement une opération qui sans cela serait impossible</i></p>
70	<p><i>La Mairie présente son dossier d'expropriation, de façon orientée et qu'on ne peut qualifier que de mensongère. En cela, elle essaie de tromper le public et ses autorités de tutelle, et jusqu'à son propre conseil municipal et à Madame la Commissaire enquêtrice. Elle va jusqu'à présenter en couverture des photos anciennes de la résidence où le panneau « City Résidence », démonté début 2020, apparaît encore !! C'est honteux et indigne d'une autorité publique qui démontre ainsi la faiblesse de son dossier.</i></p>
76	<p><i>Transmission de la liste des 90 lots de la résidence gérés par la société LOKIZI en habitation meublée - loi 89-462</i></p>
76	<p><i><u>Dossier orienté et mensonger.</u> La mairie a demandé le changement de destination en 2015. Les copropriétaires ont payé 1 038 000 au bailleur pour le dédommager (rupture contrat). Le PLU a été révisé en 2015. Pourtant la mairie continue à présenter la résidence en tourisme et non en habitation.</i></p>

Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
 Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice

86	En l'absence de référence aux documents de planification urbaine dans le dossier soumis à enquête publique, je vous invite à prendre connaissance des éléments du PLU. Outre la désignation explicite des secteurs de réalisation des opérations de logements sociaux dans le règlement aux pages 23 et 58 (et dont la résidence Clémenceau ne fait pas partie), je vous joins deux extraits du rapport de présentation de mars 2017 qui identifie l'ensemble de l'îlot (Résidences Clémenceau et Villanova) comme habitat collectif, utilisant même une photo de la résidence Clémenceau pour illustrer ce type d'habitat (p 27).
99	Présentation erronée et trompeuse par la Mairie,
122	Le dossier présenté, et notamment la Notice Explicative DUP, est trompeur et mensonger sur de nombreux aspects listés ci-dessous : Page de garde : photo avec panneau « City Résidence », nom commercial de l'exploitant en tant que résidence de tourisme, exploitation qui a cessé à l'expiration du bail au 29 novembre 2019. Ce panneau a été enlevé de la façade à fin 2019. <u>La photo présentée est délibérément trompeuse</u> Les assertions faisant référence à une Résidence de Tourisme sont trompeuses et mensongères : Il n'y a plus de résidence de tourisme, et la quasi-totalité des logements sont des logements pérennes qui nécessiteront des relogements. L'ensemble de la partie centrale « cœur d'îlot » qui est disponible en tant qu'espace vert est d'ores et déjà un espace vert : Le dossier est malheureusement trompeur et mensonger également sur cet aspect, <u>CE PROJET NE COMPORTE AUCUNE CREATION D'ESPACE VERT.</u> Ce critère de création d'espace vert est utilisé comme point systématique pour la sélection du bailleur social, ce qui laisse supposer une manipulation lors de la sélection du bailleur social. <u>Du reste aucun chiffrage ou évaluation même sommaire ne vient appuyer ces éléments, tant en surface créée en espace vert qu'en budget correspondant.</u>
124	je ne comprends pas alors que le bâtiment est encore récent et (semble être) en bon état; <u>il y a un projet porté par une société qui parle de "de friches industrielles"</u>
139	La présentation erronée, incomplète du dossier d'enquête, notamment en ce qui concerne l'estimation du coût des appartements à exproprier, doit vous conduire à émettre un avis défavorable.
145	Dénoncent les contre vérités contenues dans la notice d'information explicative. Ce dossier est tendancieux et comporte des erreurs de fond. Il manque le budget.
146	Le dossier est mensonger, il ne s'agit ni de résidence hôtelière ni de résidence de tourisme. Les appartements sont occupés en habitation principale (bail loi 1989)
147	Conteste la notice explicative
149	Notice explicative mensongère (photo, résidence de tourisme) le dossier comporte de nombreuses contre-vérités.
155	Ce dossier est effarant.
157	Conteste la véracité du dossier.
158	Le dossier est erroné.
161	Dossier trompeur vis-à-vis des autorités de tutelle et du public.
172	Le dossier n'est pas conforme à la réglementation publiée sur le site www.service-public.fr/particuliers/vosdroits

2	INFORMATION DU PUBLIC
---	------------------------------

La mairie a parfaitement respecté ses obligations légales d'affichage sur le lieu de l'enquête et parution dans les annonces légales de 2 journaux, mais les contributeurs soulignent que l'annonce de l'enquête publique n'était pas présente sur le site internet de la mairie (contrairement à celle relative au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) métropolitain : du 3 octobre 2022 au 5 novembre 2022), et que cette opération n'a pas été annoncée dans le magazine local « Bry ma ville », ni en septembre ni en octobre. Ils considèrent ne pas avoir été suffisamment informés.

Par ailleurs, s'agissant des copropriétaires, ils s'indignent de la brutalité de l'annonce de l'expropriation projetée par la mairie sans information ni concertation préalable, au moins avec le Conseil Syndical. Seuls les lecteurs assidus des délibérations du conseil municipal ont pu prendre connaissance des décisions prises, et remettent en question la sincérité des informations fournies au conseil municipal (obs 60).

Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
 Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice

Enfin, plusieurs contributeurs de plaignent de la difficulté d'accéder au dossier d'enquête publique en mairie de Bry (agents d'accueil mal informés), et que l'annonce de la prolongation n'avait pas été ajoutée aux affiches.

Enfin, sur le site Publilégal les documents relatifs à l'enquête ne figuraient plus dès le 30/10 alors que l'enquête était prolongée jusqu'au 4/11.

J'ai également demandé à plusieurs reprises que soient jointes au dossier d'enquête les impressions des observations et pièces jointes portées sur le registre électronique, comme prévu dans l'arrêté préfectoral, pour que chacun puisse en prendre connaissance, même sans ordinateur à disposition.

Ce n'est que le vendredi 4 novembre (dernier jour de la prolongation de l'enquête....) qu'un classeur les regroupant a été déposé à l'accueil. Cependant, n'ayant pas reçu les consignes, les agents d'accueil ne l'avaient pas joint au dossier d'enquête, il a fallu insister pour l'avoir.

obs	éléments
1	Notre surprise a été totale quand Nous avons appris que la mairie voulait nous exproprier pour faire de nos appartements des logements sociaux et des logements pour senior.
2	ce projet d'expropriation sans concertation avec les propriétaires Nous avons été stupéfaits d'apprendre que la Mairie avait le projet de nous exproprier pour transformer la résidence en logements sociaux.
10	En mai 2020 la rumeur fait état que le Conseil Municipal a voté une résolution en faveur d'une expropriation partielle qui deviendra totale . Aucune concertation n'a été proposée .
10	conteste la méthode employée jusqu'alors par La Mairie qui par ses revirements , son absence de concertation et de recherches alternatives adaptées , détourne les règles .
14	La vie à Bry, mensuel municipal, ne mentionne pas l'enquête d'utilité publique, aussi bien pour le numéro de septembre 2022 que celui d'octobre 2022. A ce jour, il n'y a pas d'information sur le site internet de la mairie.
15	En 2019 le changement de destination est effectif après de longues et coûteuses procédures . À la suite de ce changement de destination, la marie lance une procédure d'expropriation sans aucune concertation, ni information.
18	Cette décision d'expropriation a été prise dans un contexte particulièrement opaque, sans concertation avec les copropriétaires, et sans qu'aucune solution alternative n'ait été sérieusement étudiée.
20	Nous avons fait l'acquisition en mai 2016 d'un appartement type T2 d205, lot 4013 en résidence de tourisme situé "RESIDENCE BRY SUR MARNE 80 av georges clémenceau". Lors de cette acquisitions en 2016 <u>nous ignorions</u> que depuis 2015 était engagé une demande de changement de destination de "résidence de tourisme en habitation".
21	il est inconcevable de se faire exproprier sans aucune concertation
25	Une gestion, manipulée par la Mairie à son profit, des étapes précédant l'ouverture de la procédure. nous apprenions que le Conseil municipal avait voté une résolution pour procéder à l'expropriation ceci sans qu'il y ait eu le moindre signe avant-coureur de la part de la Mairie avec laquelle notre Conseil syndical avait pourtant échangé à de multiples reprises dans la perspective des modifications évoquées ci-dessus.
26	Il est peu de dire que les annonces de la Mairie, sitot le paiement des indemnités à Pierreval réalisé, ont produit l'effet d'un véritable double jeu à notre égard à tous. Sur le fond comme sur la forme, elle a montré tout son mépris pour chacun d'entre nous qui sommes depuis des années de tranquilles propriétaires de la ville, réglant rubis sur l'oncle nos taxes locales et ne recherchant le dialogue avec la Mairie que dans le but de trouver des solutions adaptées aux circonstances.
31	Alors qu'une enquête publique a pour vocation - d'informer la population concernée par une opération et recueillir ses observations, - d'éclairer l'administration qui est chargée de prendre la décision, - d'associer les citoyens à l'action administrative, il apparaît que les modalités et le déroulement de cette enquête ne remplissent pas les conditions indispensables pour satisfaire ces objectifs La Mairie de Bry sur Marne, demandeur de la déclaration d'utilité publique et donc premier responsable de l'information du public, n'a fait aucune démarche d'information spécifique en dehors des strictes obligations légales d'affichage sur les panneaux administratifs et d'envoi de courriers recommandés aux personnes visées par l'expropriation. En particulier la Mairie n'a fait aucun encart dans son bulletin municipal mensuel « La Vie à Bry »,

Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice

	<p><i>tant pour les mois de septembre que d'octobre (liens internet La Vie à Bry - Septembre 2022 lire en ligne , La Vie à Bry - Octobre 2022 lire en ligne). Elle ne fait en aucune manière référence à cette enquête sur son site internet www.brysurmarne.fr comme le prouve la capture d'écran avec recherche (pj : Recherche enquête utilité publique -Site de la Ville de Bry-sur-Marne - 13102022 15h45). Ceci est d'autant plus étonnant que la Mairie référence très clairement une autre enquête d'utilité publique dont l'objet est : « [Enquête publique] Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) métropolitain : du 3 octobre 2022 au 5 novembre 2022 »</i></p> <p><i>Aucun affichage n'apparaît dans le hall de la Mairie</i></p> <p><i>Ce « silence assourdissant » de communication d'une Mairie dotée de nombreux moyens de communication, empêche de facto les habitants de la commune d'exprimer leurs avis et observations sur ce projet. Cette situation déplorable revient à nuire délibérément à l'objet même de cette enquête d'utilité publique rappelé en tête de ces observations.</i></p>
31	<p><i>Le dossier de l'enquête qui est supposé être mis à disposition du public, n'est aucunement visible. Il ne peut être obtenu qu'après demande expresse au guichet, et n'est donc pas en accès réellement ouvert</i></p>
32	<p><i>Force est de constater que la communication au sujet de cette enquête a été réduite au strict minimum. Il n'y par exemple aucune mention de cette enquête sur le site de la mairie ou dans le journal de la commune "La vie à Bry". C'est nous qui avons attiré l'attention de nos voisins sur ce projet et cette enquête. Ils n'étaient au courant de rien. Il appartiendra à nos avocats de déterminer si la Mairie a, une fois de plus, failli à ses obligations dans le but d'empêcher le public et particulièrement les propriétaires concernés de s'exprimer.</i></p>
34	<p><i>il n'y a eu aucune concertation avec la mairie de Bry sur l'expropriation. C'est le conseil syndical qui nous a informé de cette décision.</i></p>
35	<p><i>C'est avec stupéfaction que nous avons pris connaissance de la procédure d'expropriation</i></p>
51	<p><i>En mai 2020, à la stupéfaction générale, j'ai appris par le Conseil syndical que le conseil municipal de Bry-Sur-Marne avait émis un « avis favorable » au lancement d'une procédure d'expropriation du bâtiment C de la Résidence, pour y implanter des logements sociaux. Outre la brutalité de cette annonce qui n'avait fait l'objet d'aucune concertation par la Mairie, elle était en contradiction absolue avec ses propres engagements.</i></p>
55	<p><i>En mai 2020, à la stupéfaction générale, nous avons été stupéfaits d'apprendre que la Mairie avait le projet de nous exproprier pour transformer la résidence en logements sociaux.</i></p>
56	<p><i>Il n'y a eu à ma connaissance aucune concertation au préalable ce sujet, ni avec les co-propriétaires, ni avec le Conseil Syndical. et je conteste vivement la méthode scandaleuse employée à ce jour par la Mairie pour parvenir à ses fins.</i></p>
60	<p><i><u>la délibération 2021DELIB0084 du conseil municipal de Bry-sur-Marne du 27 septembre 2021</u> décidant de lancer une procédure de DUP sur les immeubles du 80 avenue Clémenceau <u>fait l'objet d'un recours</u> de la part de la copropriété. <u>Indépendamment des jugements qui pourront être rendus, nous vous joignons le compte-rendu de cette séance.</u></i></p> <p><i>Au vu des notifications de changement de destination qui vous ont été transmis dans les différentes contributions, vous ne manquerez pas de constater (page 17) que la distorsion entre la réponse de Monsieur le Maire sur le nombre officiel de logements principaux et le fait qu'à cette date plusieurs changements de destination avaient d'ores et déjà été actés par lui, pouvait être de nature à induire en erreur les conseillers lors de leur décision.</i></p>
84	<p><i>Nous observons par ailleurs que le conseil syndical de Villanova doit son information sur la présente enquête publique à la diligence de ses voisins, et qu'il n'a pas délibéré sur une contribution commune à cette enquête.</i></p>
91	<p><i>En mai 2020, nous avons appris par notre conseil syndical que le conseil municipal de Bry (lors de sa dernière séance avant les élections municipales et le départ de l'ancienne équipe...) avait voté une résolution pour initier un projet d'expropriation de notre résidence (d'abord un seul bâtiment mais aujourd'hui tous) et ceci sans qu'il y ait eu le moindre signe avant-coureur de la part de la Mairie avec laquelle notre Conseil syndical avait pourtant échangé à de multiples reprises dans la perspective des modifications évoquées ci-dessus.</i></p>
99	<p><i>enquête publique trop discrète dans la communication de la Mairie</i></p>
101	<p><i>Un tel projet, mené sans concertation et de plus se basant sur des arguments erronés, ne peut pas se prévaloir d'une quelconque utilité publique et doit donc être abandonné.</i></p>
111	<p><i>En 2020, nous apprenons par un agent immobilier, en ce qui me concerne, alors que j'étais le Pt du</i></p>

Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice

	<i>syndicat des copropriétaires, que la mairie avait décidé, sans nous consulter, même une seule fois, de nous exproprier partiellement (mai 2020) puis totalement (décembre 2020)</i>
124	<i>Comment voulez-vous que l'on donne un avis alors que l'on aucune information facilement accessible sur le projet é Je n'ai trouvé aucun lien me permettant d'accéder simplement au projet !!!</i>
125	<i>en mai 2020 courrier de la Mairie de notification d'intention d'expropriation le batiment C sans concertation préalable , ni avec les co-proprétaires, ni avec le Conseil Syndical.</i>
126	<i>A noter qu'une demande de communication de documents a été faite au Domaine. Elle vise à obtenir communication : - de la première estimation établie par le Domaine antérieurement à l'estimation du 1er juin 2021 présentée dans le dossier - le rapport d'expertise IPFEC cité dans l'avis du Domaine. Malgré l'obligation légale de communication de ces documents cette demande de communication n'a toujours pas abouti. Cette double rétention de documents administratifs de la part de la Mairie et du Domaine est non seulement illégale, mais préjudiciable à une appréciation fondée du dossier</i>
131	<i>A la date de ce 2 novembre, le dossier figurant sur la plateforme ne comporte que l'avis de prolongation.. Vous trouverez en pj la copie écran correspondante. NB : prolongation jusqu'au 4/11 inclus.</i>
140	<i>absence volontaire d'information de l'existence de l'expropriation sur le site internet officiel de la Mairie, ainsi que dans le mensuel municipal "La Vie à Bry" de septembre et d'octobre 2022, ce qui n'est pas honnête vis-à-vis des concitoyens de Bry-sur-Marne.</i>
152	<i>Je me suis présenté à l'accueil de la mairie à 13h45 le 18/10 et ai demandé à l'accueil la communication du registre et dossier. Après consultation de la hiérarchie il m'a été répondu que je devais attendre l'arrivée de la commissaire-enquêtrice à 14h. j'en déduis que si je m'étais présenté la veille ou le lendemain, je n'aurais pas pu consulter le registre et le dossier ce qui est inadmissible.</i>
165	<i>Habite un pavillon voisin de la résidence. Venue pour connaître le projet. Regrette le manque d'informations et de communication.</i>
169	<i>Habite un pavillon voisin de la résidence. Regrette le manque d'informations et de communication.</i>
170	<i>Habite un pavillon voisin de la résidence. Regrette le manque d'informations et de communication.</i>
171	<i>Le 30/10 : constate qu'il n'y a aucune information relative à l'enquête sur le site de la mairie.</i>

3	STATUT (Destination) DE LA RESIDENCE
---	---

Le statut de la Résidence est la pierre d'achoppement de ce dossier.

Dans la notice explicative publiée en 2022, la mairie la présente comme « résidence de tourisme » alors que les copropriétaires soulignent qu'elle ne l'est plus depuis novembre 2019, date de la fin de l'exploitation commerciale par Pierreval. Les Copropriétaires s'indignent que la notice explicative ne retrace pas fidèlement les différentes étapes qui ont conduit au changement de statut. Ils ont produit de nombreux documents en pièces jointes à leurs observations, dont un dossier de 362 pages où figurent les copies de documents étayant leur argumentaire, notamment les échanges avec la mairie et l'exploitant Pierreval. Ce dossier papier a été remis à la commissaire-enquêtrice, mais aussi envoyé sur le site Publilegal. Les éléments cités ci-après en sont une illustration.

Les contributeurs soulignent également les difficultés opposées par la mairie pour délivrer les attestations de non opposition/non recours aux copropriétaires après la résiliation de l'exploitation commerciale.

Un contributeur regrette que la présentation du projet en conseil municipal n'ait pas reflété la réalité actuelle du statut de la résidence (notamment présence de très nombreux locataires en bail loi de 1989 (obs 60).

obs	éléments
2	<i>argument fallacieux que cette résidence est une résidence de tourisme alors qu'elle ne l'est plus depuis plus de deux ans. En 2015, en accord avec le maire de l'époque, qui a modifié le PLU à cet effet, nous avons entrepris les démarches pour changer la destination de la résidence et la passer en</i>

Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice

	<i>résidence d'habitation. Nos 4 Studios sont loués à des particuliers qui en ont fait leur résidence principale</i>
5	<i>La Mairie elle-même a accordé en 2021 le changement de destination en habitation</i>
6	<i>les dernières évolutions du PLU ont acté la modification de la vocation de la zone où se situent les immeubles pour lesquels la collectivité voudrait déposséder les bénéficiaires de leur droit de propriété.</i>
10	<i>Ma demande de changement de destination vers l'usage d'habitation n'a pu aboutir qu'en mai 2021 après un premier refus et une suite de procédures administratives avec de nombreux courriers et constats d'huissiers.</i>
16	<i>La Marie de BRY Sur Marne nous soutien pour changer de destination en donnant l'impulsion en 2015, puis en modifiant le PLU en 2017 à cette fin, et avec notre consentement préalable. Le changement est acté en 2019 nous passons de "résidence de tourisme" à "habitation". Nous adhérons donc collectivement au projet et versons à nous tous, au prorata de nos lots, plus de 1.000.000 € d'indemnité de résiliation à Pierreval. La Maire justifie cela en se basant sur des éléments fallacieux, elle s'inscrit en mauvaise foi systématique</i>
18	<i>Le fondement de ce dossier d'expropriation repose sur une observation caduque : la résidence du 80 avenue Georges Clemenceau n'est pas une « Résidence de Tourisme qui a cessé son activité ». Cette résidence est devenue à usage d'habitation depuis fin 2019 et mes trois T3 sont tous loués.</i>
19	<i>j'ai été surpris de constater que la mairie bloquait, pendant plusieurs mois, les changements de destination qu'elle avait elle-même demandé.</i>
20	<i>Nous avons fait l'acquisition en mai 2016 d'un appartement type T2 d205, lot 4013 en résidence de tourisme situé "RESIDENCE BRY SUR MARNE 80 av georges clémenceau". Lors de cette acquisitions en 2016 nous ignorions que depuis 2015 était engagé une demande de changement de destination de "résidence de tourisme" en « habitation".</i>
21	<i>Pourquoi qualifier cet ensemble de résidence de tourisme alors même qu'elle est passée en usage d'habitation à la demande de la mairie en 2015.</i>
25	<i>En mars 2017, la Mairie modifiait le PLU pour permettre le changement de destination. Contrairement à ce qu'écrit la Mairie dans les documents présentant la nécessité de l'expropriation, la résidence n'est plus une résidence de tourisme ; la Mairie le sait pertinemment puisque c'est elle qui a validé (certes après de nombreux blocages et donc beaucoup de retards) en 2021 les demandes de changements de destination de nos appartements ;</i>
29	<i>Depuis le début de l'année 2020 et aujourd'hui encore ce bien est proposé en bail d'habitation, et permet d'enrichir l'offre locative qui reste largement insuffisante à Bry et en Région Parisienne</i>
36	<i>En tant que membre du Conseil Syndical de la résidence, j'étais présent aux réunions qui ont eu lieu à la mairie de BRY sur Marne, à la demande du Maire, qui s'inquiétait du fait qu'un nombre non négligeable de familles résidentes sollicitait ses services. Ces familles, parfois composées de migrants avec enfants, habitaient indûment la résidence à la suite d'un accord passé entre l'exploitant et une association chargée de loger les familles en déshérence sociale. L'exploitant avait alors dévoyé la destination « hôtelière » de la résidence. Le Maire nous a clairement incités à mettre fin à l'exploitation hôtelière à la fin du bail de 9 ans, et de changer la destination de la résidence pour en faire une résidence « habitation ». Dans ce but, les services de la Mairie ont modifié le Plan Local d'Urbanisme. Cette opération ne s'est pas faite sans contrepartie, puisqu'il a été nécessaire de verser à l'exploitant une indemnité de résiliation du bail qui a coûté à ma famille plus de 16 000 €. Le changement de destination de la résidence s'est par ailleurs accompagné d'énormes difficultés, la Mairie faisant tout ce qu'elle pouvait pour ralentir cette opération, tel que refus de valider les demandes en ne répondant qu'à l'extrême limite du délai que la Loi autorisait, m'obligeant à recommencer l'opération à plusieurs reprises sous prétexte que les documents avaient changé d'une année sur l'autre. Pourquoi une telle perte de temps é Dès le changement de destination obtenu, la Mairie a pris la décision d'exproprier la totalité de la résidence et donc mon appartement, arguant que la ville de Bry-sur-Marne manquait de logements sociaux.</i>
36	<i>les locataires actuels sont des personnes ou familles à faibles revenus, qu'il faudra, s'ils doivent être congédiés, remplacer par des personnes de statut social équivalent.</i>
38	<i>Tout d'abord, la notice commence par exposer l'historique de la résidence et sa création, en 2003,</i>

Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
 relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
 Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice

	<p><i>en tant que résidence de tourisme. La notice indique ensuite que : « 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). »</i></p> <p><i>Il est vrai qu'à partir de 2010, les copropriétaires ont fait valoir à plusieurs reprises à la mairie, qu'il serait préférable de mettre un terme à l'exploitation hôtelière en raison des difficultés d'exploitation de la résidence. Plusieurs projets d'évolution ont été proposés de 2010 à 2014 par les copropriétaires, en vue d'une cessation totale ou partielle de l'activité hôtelière. Ces projets nécessitaient toutefois une modification spécifique de la zone du PLU, qui n'autorisait pas à cette époque l'habitation simple. La commune n'était alors pas favorable à cette modification et les copropriétaires ont dû renoncer à cette transformation.</i></p> <p><i>Les discussions relatives au changement de destination de la résidence ont toutefois repris fin 2015, cette fois à l'initiative de la commune, lorsqu'elle a décidé d'entreprendre une révision complète de son PLU.</i></p> <p><i>C'est la commune elle-même qui a souhaité initier ce changement de destination du fait de l'absence de contrôle qu'elle pouvait avoir sur la fréquentation de la résidence de tourisme.</i></p> <p><i>Après plusieurs mois d'échanges en 2016, dans lesquels la commune a joué un rôle moteur, les copropriétaires et la commune sont parvenus à un accord, à savoir la transformation de la résidence de tourisme en résidence d'habitation. Cette transformation s'est matérialisée par plusieurs décisions administratives et s'est concrétisée au mois le 29 novembre 2019, avec le départ du groupe Pierreval, alors exploitant de la résidence, en contrepartie du paiement d'une indemnité de résiliation par les copropriétaires (une des conditions fixées par la commune pour procéder à la modification du PLU permettant cette transformation ayant été la conclusion d'un accord entre l'exploitant et les copropriétaires pour mettre fin au bail commercial).</i></p> <p><i>Les copropriétaires retracent l'historique de cette transformation dans le dossier n°1 (Cf. dossier n°1 : Fin 2015, la mairie demande aux copropriétaires de changer la destination de la résidence de résidence de tourisme à habitation, puis annonce son intention de les exproprier à la mi-2020). Toutefois, cela ne ressort absolument pas du dossier d'enquête !</i></p>
38	<p><i>Lors de sa création le 11 avril 2003, la résidence du 80 avenue Georges Clémenceau est classée en tant que bâtiment relevant de la catégorie de destination « Hébergement hôtelier », conformément à l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme alors en vigueur.</i></p> <p><i>A la suite d'échanges intervenus entre les copropriétaires et la commune et à la demande de cette dernière, la transformation de la résidence de tourisme en résidence d'habitation a été décidée et le PLU de la commune a fait l'objet d'une évolution en ce sens.</i></p> <p><i>L'évolution du PLU était en effet un pré-requis pour que les copropriétaires puissent s'assurer, une fois la résidence de tourisme fermée, que le changement de destination des appartements serait autorisé.</i></p> <p><i>C'est ainsi que la procédure de révision du PLU de Bry-sur-Marne a été approuvée le 20 mars 2017 et qu'elle a classé le terrain d'assiette de la résidence en zone UB, laquelle autorise de l'habitat collectif et de l'habitat individuel.</i></p> <p><i>En conformité avec le règlement de la zone UB du PLU, les copropriétaires ont décidé, après la cessation de la résidence de tourisme le 29 novembre 2019, de déposer en mairie de Bry-sur-Marne, des déclarations préalables permettant de procéder au changement de destination de leurs appartements.</i></p> <p><i>L'instruction des changements de destination a fait l'objet de nombreux blocages du côté de la commune. Cela ressort du dossier n°2 établi par les copropriétaires.</i></p> <p><i>Après maintes contestations, les déclarations préalables déposées par les copropriétaires ont fini par être délivrées, au compte-goutte, par la commune. Désormais, les appartements de la résidence du 80 avenue Georges Clémenceau sont des appartements à destination d'habitation.</i></p>
38	<p><i>La destination d'un bâtiment correspond en urbanisme, à ce pourquoi une construction est édifiée. Il s'agit d'un élément indiqué dans la demande de permis de construire du bâtiment.</i></p> <p><i>Avant 2016 : les catégories de destinations d'un bâtiment étaient fixées par l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme : Une résidence de tourisme relevait de la destination hébergement hôtelier (Réponse min. Q. n° 20.434, JO Sénat du 01/03/2012, p. 577).</i></p> <p><i>Après 2016 : les différentes catégories de destinations et sous-destinations d'un bâtiment ont été précisées et fixées par les articles R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme. L'article R. 151-</i></p>

Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
 Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice

	<p>27 du code de l'urbanisme dispose que : « Les destinations de constructions sont : 1° Exploitation agricole et forestière ; 2° Habitation ; 3° Commerce et activités de service ; 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ; 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. »</p> <p>L'article R. 151-28 du code de l'urbanisme précise que : « Les destinations de constructions prévues à l'article R. 151-27 comprennent les sous destinations suivantes : 1° Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière; 2° Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ; 3° Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques ; [...] »</p> <p>Une résidence de tourisme relève de la destination commerce et activités de service.</p> <p>En droit de l'urbanisme, la résidence de tourisme ne relève donc pas de la destination habitation.</p> <p>Par conséquent, pour changer la destination d'un appartement situé en résidence de tourisme, il convient de déposer une déclaration préalable en mairie conformément à l'article R. 421-17 du code de l'urbanisme pour le faire passer de la catégorie « Commerce et activités de service » à « Habitation ».</p> <p>Le changement de destination de l'appartement nécessite qu'il respecte le plan local d'urbanisme (PLU) applicable, c'est-à-dire que le PLU autorise les appartements à destination d'habitation.</p>
38	<p>1° En droit L'usage d'un bien correspond à un élément de fait, relatif à ce à quoi le bien est utilisé. La définition de la résidence de tourisme qui figure à l'article D. 321-1 du code du tourisme indique bien qu'une telle résidence 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 appartements d'une résidence de tourisme sont à usage d'habitation. A l'occasion de contentieux fiscaux, la jurisprudence s'est d'ailleurs prononcée sur cette qualification de l'usage de logements compris dans une résidence de tourisme. (CF : jugement rendu le 23 décembre 2013, tribunal administratif de Marseille).</p> <p>2° En fait : Les appartements de la résidence sont à usage d'habitation <u>et, à ce jour, ils sont loués comme tels dans le cadre de baux d'habitation.</u></p> <p>Conclusion à ce stade : <u>A la date de la présente enquête publique</u>, il convient de noter que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La résidence du 80 avenue Georges Clémenceau est une résidence d'habitation ; - Les appartements de la résidence sont à <u>destination</u> d'habitation ; - Les appartements de la résidence sont à <u>usage</u> d'habitation. <p>De fait, la présentation de la résidence du 80 avenue Georges Clémenceau comme résidence de tourisme ne correspond absolument pas à la situation actuelle. Si la commune présente cette résidence comme une résidence de tourisme, c'est en réalité pour tenter de l'exproprier à moindre coût et ce, en totale méconnaissance de ses engagements.</p>
38	<p>La résidence du 80 avenue Georges Clémenceau est à évaluer en tant que résidence habitation Selon l'article L. 1 du code de l'expropriation : « L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées. Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité. »</p> <p>L'expropriation ne peut être prononcée qu'à la condition de répondre à une utilité publique. Pour que l'utilité publique puisse être constatée, il faut être en mesure d'appréhender le coût de l'opération projetée. Le coût de l'opération projetée <u>doit être présenté dans le dossier soumis à enquête.</u></p>
40	<p>Ce changement de destination a été en fait rendu possible grâce à la dernière modification du PLU par la mairie elle-même et donc son accord tacite au projet de changement de destination en question.</p> <p>Il y a ainsi quelque chose de parfaitement hypocrite dans l'attitude de la mairie car enfin, c'est nous, les investisseurs, qui avons supporté le coût de la rupture du bail commercial avec Pierreval et sitôt obtenu, elle menace de nous exproprier !</p> <p>J'imagine qu'il est plus facile d'exproprier des petits-porteurs comme nous qu'une grande société immobilière comme Pierreval qui a pignon sur rue.</p>
55	<p>En 2015, la mairie demande aux copropriétaires le changement de destination de la résidence de tourisme en résidence d'habitation.</p> <p>Début 2016 un accord tripartite est trouvé entre les copropriétaires, la mairie et la sté Pierreval.</p>

Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
 Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice

	<i>Ce dernier accepte de terminer le bail d'exploitation hôtelière fin 2019, moyennant une prime d'éviction. La Mairie modifie le PLU en 2017. Statut d'habitation finalement acté en 2021.</i>
60	<i>La délibération 2021DELIB0084 du conseil municipal de Bry-sur-Marne du <u>27 septembre 2021</u> décidant de lancer une procédure de DUP sur les immeubles du 80 avenue Clémenceau <u>fait l'objet d'un recours de la part de la copropriété. Indépendamment des jugements qui pourront être rendus, nous vous joignons le compte-rendu de cette séance.</u> <i>Au vu des notifications de changement de destination qui vous ont été transmis dans les différentes contributions, vous ne manquerez pas de constater (page 17) que la distorsion entre la réponse de Monsieur le Maire sur le nombre officiel de logements principaux et le fait qu'à cette date plusieurs changements de destination avaient d'ores et déjà été actés par lui, pouvait être de nature à induire en erreur les conseillers lors de leur décision.</i></i>
63	<i>A fin novembre 2019, le bail d'exploitation en résidence de tourisme a pris fin, et conformément au PLU la résidence n'étant plus exploitée en résidence de tourisme relevait désormais de la résidence d'habitation. Puis la Mairie et particulièrement le Maire, l'adjoint en charge de l'Urbanisme et le responsable de l'urbanisme ont fait une obstruction délibérée et systématique à la régularisation administrative du changement de destination qui a fait l'objet de « Demandes Préalables » de la part des copropriétaires. Cette obstruction est caractérisée par la déclaration publique du Maire indiquant lors du conseil municipal du 19 mai 2020 « que la ville ne dispose pas d'outils dans le plan local d'urbanisme permettant de s'opposer aux changements de destination » (voir pj 24 du dossier collectif) ... alors même que la Mairie, ses élus et son service d'urbanisme utilise tous les moyens les plus incongrus et malhonnêtes pour s'y opposer (voir dossier n°2 du dossier collectif). Après le rejet de notre première demande de changement de destination le 22 décembre 2020, puis la non réponse au recours gracieux effectué le 12 janvier 2021, et après une nouvelle DP émise sans aucun changement substantiel, la Mairie a fini par prendre l'arrêté de non opposition confirmant la destination « Habitation », le 27 mai 2021 (pj 'Arrêté de non opposition 100521 - Changement de destination Bry') soit plus de 6 mois après la demande initiale datée du 6 novembre 2020. Malgré les affirmations trompeuses et mensongères du dossier DUP, ce n'est pas une « Résidence de tourisme » qui serait à exproprier mais bien une copropriété entièrement dédiée à l'habitation <u>Il est désolant de constater que des personnes investies de l'autorité publique puissent avoir des actions aussi malhonnêtes et mensongères. Ces actions sont une atteinte particulièrement choquante aux lois de la République et de manière plus générale au Bien Public.</u> Le fait que la Demande d'Utilité Publique soit basée sur de tels actes ne peut que disqualifier le dossier dans son ensemble.</i>
68	<i>La mairie, qui était gênée à l'époque par la dimension sociale de certains occupants (SAMU social qui parfois occupait certains logements), nous a fortement encouragés vers 2015, à changer notre statut pour devenir des logements simples, régis par des baux classiques. A cet effet, elle nous a sollicités pour prendre en charge la très grosse indemnité d'éviction du bailleur de l'époque (plus d'1 million d'euros, et presque 20.000€ pour notre part !), en échange d'engagements de changement de PLU pour nous permettre ce changement, et trouver, enfin, un peu de sérénité pour tous les partenaires.</i>
70	<i>Contrairement à ce qu'indique la notice du dossier d'enquête publique, la résidence du 80 avenue Georges Clémenceau n'est plus une résidence de tourisme mais une résidence d'habitation: depuis le 29 novembre 2019, l'exploitation hôtelière de la résidence a cessé. D'octobre 2019 à juin 2020, la Mairie a tenté de retarder par tous les moyens les demandes de changement de destination présentées par les copropriétaires, avant de constater, comme l'a déclaré le Maire lui-même lors du conseil municipal du 19 mai 2020, « que la ville ne dispose pas d'outils dans le plan local d'urbanisme permettant de s'opposer aux changements de destination ». L'arrêté d'opposition de la mairie a été levé en juin 2020 et les premiers accords de changement de destination ont alors été accordés, soit 9 mois après la première demande.</i>
76	<i>Transmission de la liste des 90 lots de la résidence gérés par la société LOKIZI en habitation meublée- loi 89-462 prouvant que c'est bien une résidence d'habitation.</i>
78	<i>je souhaitais me prononcer en faveur du projet de la commune sur la résidence située 80 avenue Georges Clémenceau. En effet, l'avenir de la ville de Bry sur marne est de prendre en considération l'évolution de la société vers davantage de mixité sociale et intergénérationnels.</i>
79	<i>la Mairie a utilisé des manœuvres dilatoires malhonnêtes pour retarder autant que possible</i>

Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice

	<p><i>l'acceptation de nos changements de destination, de "résidence hôtelière" à "résidence d'habitation". la résidence avait cessé d'être hôtelière le 30 novembre 2019 suite à l'arrêt de l'activité du gestionnaire unique le 29 novembre 2019.</i></p> <p><i>L'architecte de la copropriété ayant imaginé une meilleure manière de modifier l'agencement INTÉRIEUR des espaces communs, M. Coindreau a déposé le 8 juillet 2020 une nouvelle DP montrant entre autres que nous disposions du coup d'encore plus d'espace pour les vélos. C'est là que les problèmes ont commencé, la Mairie contestant chacun des détails des modifications INTÉRIEURES que nous avions prévues.</i></p> <p><i>Cette contestation est donc consécutive d'un ABUS DE DROIT et ce n'est qu'une des nombreuses autres contestations injustifiées, elles aussi abondamment documentées dans le dossier précité, qui ont conduit au délai invraisemblable nécessaire pour recevoir l'approbation de toutes les DP des copropriétaires, à savoir fin juin 2021 !</i></p>
90	<p><i>La résidence Villanova est une résidence d'habitation mixte et n'a absolument pas le même statut que la résidence hôtelière voisine</i></p>
91	<p><i>En 2015, la Mairie de Bry, inquiète des conséquences de la location au Samu Social (présence d'enfants non scolarisés dans la résidence), nous a encouragé à rompre à l'amiable le bail commercial avec l'exploitant hôtelier Pierreval pour changer la destination de « résidence de tourisme » à « habitation ».</i></p> <p><i>A cet effet, la Mairie a modifié le PLU en mars 2017</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>• La résiliation amiable n'a été possible qu'avec le paiement par chacun des copropriétaires d'une forte indemnité à Pierreval : 15% des loyers perçus tout au long des 9 ans de bail (soit 24.578,2 € pour la SARL A. Patrimoine). La résiliation est intervenue effectivement fin 2019.</i> <p><i>En parallèle, le syndicat de copropriétaires et chacun d'entre nous a entamé les démarches administratives pour obtenir le changement de destination de la résidence dans son ensemble et des appartements.</i></p> <p><i>Après moult échanges, la demande concernant les 4 appartements T1 de la SARL A... patrimoine a fait l'objet d'une non-opposition par la Mairie en août 2021.</i></p>
91	<p><i>Les manœuvres de la Mairie depuis 2020 sont moralement scandaleuses.</i></p> <p><i>La Mairie ne cesse de présenter son projet de manière biaisée en avançant régulièrement l'argument que cette résidence est une résidence de tourisme alors qu'elle ne l'est plus depuis bientôt 3 ans sur un plan économique (date de fin du bail commercial avec l'exploitant hôtelier) et depuis 1 an sur un plan juridique (avis de non-opposition de la mairie au changement de destination). Et la mairie ne peut pas ignorer cette situation dans la mesure où elle a soutenu le projet de changement de destination dès 2015, a incité les copropriétaires à rompre à l'amiable le bail commercial et a elle-même modifié le PLU en 2017 et accordé les changements de destination en 2021.</i></p>
93	<p><i>Le terme de « résidence de tourisme » qualifie un mode d'exploitation et non une réalité bâtie. Cette dénomination disparaît donc dès lors où l'exploitation hôtelière cesse, ce qui est le cas pour les immeubles concernés. De plus, La résidence Clémenceau étant constituée d'appartements en copropriété indépendants n'a jamais été un ERP (établissement recevant du public). C'est notamment l'arrêté du 30 janvier 1978 fixant les règles de construction spéciales à l'habitat de loisirs à gestion collective qui fait cette distinction.</i></p> <p><i>Il est manifeste que l'évaluation établie par la DNID s'est affranchie de ces particularités, aboutissant à une minoration de son estimation qui entache la présentation de la balance bénéfices-inconvénients.</i></p> <p><i>Les immeubles sont composés non de chambres mais de logements.</i></p> <p><i>L'enquête parcellaire identifie d'ailleurs très clairement dans la rubrique « nature du lot » chaque appartement.</i></p> <p><i>La taxe foncière, qui est établie sur cette base cadastrale ponctionne par exemple, pour chaque logement, la taxe des ordures ménagères. Il en est de même des actes notariés qui ne font absolument pas mention</i></p> <p><i>(et ce légitimement) d'une quelconque spécificité de la copropriété.</i></p> <p><i>Ainsi, dès lors où le contrat avec l'exploitant a été résilié, ces logements entrent pleinement dans la destination « habitation » au sens du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015.</i></p>
97	<p><i>En référence au commentaire n°90, le conseil syndical de la résidence Villa Nova voudra peut-être expliquer à la Commissaire enquêtrice comment cette résidence serait, de son propre aveu, une "résidence d'habitation mixte", alors que, lors de sa construction, le PLU de la commune</i></p>

Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
 Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice

	<i>n'autorisait pas l'habitation sur cette zone éeé Ceci jettera peut-être un éclairage intéressant sur le (prétendu) soutien unanime des copropriétaires de cette résidence au projet de la Mairie;</i>
101	<i>Un tel projet, mené sans concertation et de plus se basant sur des arguments erronés, ne peut pas se prévaloir d'une quelconque utilité publique et doit donc être abandonné.</i>
133	<i>Nous louons actuellement nos studios à des jeunes actifs par l'intermédiaire de la société Cozy Home. Le bail entre Cozy Home et les locataires est un bail classique pour logement meublé.</i>
144	<i>Conteste le statut de la résidence dans le dossier présenté dans la notice. Ses locataires sont depuis 2 ans en résidence principale.</i>
145	<i>Les copropriétaires ont payé en 2019 plus de 1 M€ pour passer du statut tourisme au statut habitation.</i>
146	<i>Le dossier est mensonger, il ne s'agit ni de résidence hôtelière ni de résidence de tourisme. Les appartements sont occupés en habitation principale (bail loi 1989)</i>
147	<i>Conteste le statut de résidence de tourisme alors que c'est un immeuble d'habitation. Les 4 studios sont loués (bail loi 1989)</i>
149	<i>Ce n'est plus une résidence de tourisme depuis 2019 mais un immeuble d'habitation, attestations de non recours délivrée en novembre 21 par la mairie. Ces appartements sont loués depuis 2020 (bail loi 89) via LOKIZI. Notice explicative mensongère (photo, résidence de tourisme) le dossier comporte de nombreuses contre-vérités.</i>
151	<i>Représentent un ensemble de locataires. Pourquoi ce projet tandis que nous sommes locataires dans un espace convivial mixte é rien n'empêche d'intégrer au fur et à mesure des seniors sans expulser des locataires. Nous refusons en masse cette requalification. La mixité a commencé, c'est honteux d'expulser des personnes ayant aujourd'hui des locataires. Où va t'on é</i>
162	<i>Refuse que cette résidence soit transformée en logements sociaux à cause des nuisances que cela apportera dans le quartier, et beaucoup d'incivilités. Je préfère que les copropriétaires actuels louent leurs appartements en résidence principale à des gens de la classe moyenne.</i>
170	<i>Constata que depuis 2020 la résidence est mieux tenue et beaucoup plus calme. Ne souhaite pas que ça redevienne comme avant (Samu social et location pour faire des fêtes) avec troubles de voisinage insupportables. CONTRE le projet de la mairie.</i>

4	INADAPTATION DE L'AMENAGEMENT INTERIEUR DES IMMEUBLES ET DES APPARTEMENTS A DES SENIORS
----------	--

La notice explicative indique qu'un tiers des logements sera destiné à des seniors et qu'ils seront répartis dans les 4 bâtiments. Les contributeurs soulignent l'inadaptation des locaux à cette catégorie d'occupants, soit à cause de leur exigüité, soit parce qu'un seul bâtiment dispose d'un ascenseur, soit parce que les duplex comportent un escalier assez raide, dangereux pour des personnes âgées.

Le coût d'adaptation de ces logements et des bâtiments n'est pas chiffré.

obs	éléments
1	<i>nos T2 sont dans un <u>bâtiment sans ascenseur</u> et sont situés en rez de chaussée pour la pièce principale, les chambres étant à l'étage auquel on peut accéder par un escalier particulièrement raide. Leur usage est impropre à des seniors.</i>
5	<i>Le projet est à destination d'une population de seniors, alors que la plupart des appartements sont des duplex exigües (donc avec escaliers pentus, inadaptés à des personnes âgées).</i>
10	<i>Le T4 dont je parle est en duplex avec un petit escalier et le bâtiment est sans ascenseur, cet aménagement n'est pas adapté pour des seniors.</i>
15	<i>la destination future exprimée par la mairie de loger des seniors dans notre résidence est inappropriée au regard de la configuration et de l'agencement de ces appartement.</i>

Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
*relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
 Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice*

	<i>Nos T1 entre 19 et 20 m2 ne permettent pas de loger un sénior de façon décente.</i>
19	<i>la résidence n'est pas adaptée en matière d'accueil des seniors (pas d'ascenseurs et appartements en duplex).</i>
25	<i>il n'y a pas d'ascenseur dans le bâtiment C où se trouvent mes 2 appartements. Or, ceux-ci sont au deuxième étage et ils ont un escalier intérieur assez raide pour aller des chambres au séjour et à la cuisine. Sont-ils adaptés à des seniors, comme le souhaite la Mairie é</i>
34	<i>mes appartements T1 de 20 m2 sont trop exigus pour loger des seniors (kitchenette et salle d'eau peu adaptée). Par contre, ils conviennent parfaitement pour de jeunes travailleurs ou étudiants. D'ailleurs, je n'ai eu aucune demande de location de la part de seniors.</i>
36	<i>Il faut noter que la configuration des appartements ne se prête pas à une utilisation par des personnes à mobilité réduite, des escaliers étroits existant dans la plupart des appartements en duplex.</i>
46	<i>Nos deux T4 duplex avec escaliers à 180° ne sont pas adaptés aux personnes âgées que la mairie affirme vouloir loger dans nos appartements.</i>
70	<i>la résidence est totalement inadaptée au projet de résidence pour seniors à faibles ressources que la Mairie prétend mener : le seul bâtiment équipé d'un ascenseur (bâtiment B) dessert en quasi totalité des T1 dont la surface est comprise entre 17 et 24 m2 (voir état des locations de LAL INVEST en PJ) qui ne sauraient constituer des logement décent pour la population visée par le projet. En outre beaucoup de T3 et T4 sont en duplex sans ascenseur, là encore inadaptés à cette population.</i>
140	<i>proposition irrespectueuse : d'après la Mairie, des seniors devraient se contenter de studios exigus (20 m²) parce qu'ils n'ont que des revenus sociaux ou très sociaux é</i>
160	<i>L'équipement n'est pas adapté aux seniors et la modification des appartements sera très onéreuse.</i>

5	VOISINAGE
----------	------------------

Le voisinage, notamment les occupants de la Résidence Villanova (2 rue de la Garenne) se plaignent des nuisances de toutes sortes qu'ils ont eu à subir du fait de l'exploitation commerciale en résidence de tourisme de l'immeuble du 80 avenue George Clémenceau. Cet immeuble n'est séparé de la résidence du 80 Clémenceau que par un espace vert et un contributeur parle de caisse de résonance.

Ce type d'exploitation commerciale, location pour des courts séjours, a été utilisé par des groupes de personnes pour y faire des fêtes, soirées et weekends, qui ont généré du bruit et des débordements en tous genres.

Pour rentabiliser sa gestion, l'exploitant Pierreval a également souscrit un contrat avec le SAMU social, pour y héberger des personnes étrangères, non francophones, sans prévoir sur place le moindre accompagnement.

Les copropriétaires mis en cause par les voisins, ignoraient à qui Pierreval louait les appartements.

Cependant plusieurs voisins reconnaissent que la résidence et le quartier sont beaucoup plus calmes depuis que les appartements sont loués via LOKIZI et COZY HOME.

<i>obs</i>	<i>éléments</i>
35	<i>L'exploitant, Pierreval, a eu beaucoup de mal à faire fonctionner cette résidence qui n'est pas rentable. Ce qui les a notamment poussés à louer des appartements pour de longs séjours à des associations sans aucun contrôle et sans l'accord des copropriétaires. La Mairie, inquiète des problèmes de sécurité engendrés par tous ces allers-venues nous incite à changer la destination de la résidence de tourisme à habitation.</i>
51	<i>En 2015, la Mairie de BrySur-Marne a pris des engagements auprès de notre copropriété du 80 Avenue Georges Clémenceau. Aux termes de ces engagements, qui m'avaient été confirmés à l'époque par le Conseil Syndical et l'exploitant Pierreval, il était prévu ce qui suit : <u>o compte tenu des difficultés rencontrées avec la population de notre résidence (la Mairie parlait alors d'un contrat passé avec le SAMU social qui aurait causé des troubles du voisinage),</u> <i>la Mairie proposait de transformer la résidence hôtelière en logement simple ; o toutefois, la transformation de la résidence hôtelière en résidence simple impliquait le paiement</i></i>

Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice

	<i>d'une indemnité de résiliation à l'exploitant de notre résidence égale à plus d'un million d'euros pour toute la résidence. La contrepartie du paiement de cette indemnité colossale était que notre résidence passant en résidence d'habitation, elle prendrait davantage de valeur.</i>
73	<i>j'attire votre attention sur l'importance de ce projet pour faire cesser les nuisances et les troubles subis dans le quartier depuis 2009 en ce qui concerne notre résidence voisine. Les nuisances ont subitement diminuées fin 2017 dans l'unique but de contrer le projet de le commune de Bry. Il subsiste des troubles avec des locataires qui sont loin d'être des locataires "ordinaires" A titre d'exemple, des groupe d'une dizaine d'adultes se filmant dans une piscine (les piscines en plastique et non des piscines en durs), avec la musique à fond et l'alcool à profusion et une scénétique proche des "marseillais à Ibiza"... ou alors des logements avec des personnes dont le comportement fait plus penser à des parties d'échangisme ne sont pas, à mon sens, de simples locations meublées. Notre second gros souci est qu'il n'y a personne à contacter pour faire cesser les tapages nocturnes (qui se sont atténués depuis moins d'un an) et diurnes (surtout l'été avec des logements avec plus de 10 adultes) et la police ne peut pas accéder non plus quand il y a des nuisances de ce type. Je passe sous silence les amats de détritrus récurrents sur la chaussée, le manque d'entretien du bâti et la saleté des lieux...</i>
75	<i>Je suis en faveur du projet l'expropriation de la résidence située au 80 avenue Georges Clémenceau à Bry Sur Marne. Car il ya des tapages en fin de la journée et parfois pendant le week-end.</i>
77	<i>Nous soutenons totalement le projet du maire de Bry sur Marne, il y a besoin d'une telle structure dans la commune. Nous soutenions à l'origine la création de la résidence hôtelière, mais celle ci a été détournée de ses fonctions originales. Le projet d'expropriation est primordial afin de mettre un terme définitif aux nuisances sonores et tapages nocturnes que nous subissons depuis près de 10 ans. Les propriétaires actuels ne résidant pas sur la commune se désengagent de leurs obligations, d'où les dérives actuelles, ils ferment les yeux sur tout ce qui s'y passe, y compris la prostitution .</i>
80	<i>Je reagis simplement aux personnes ANONYMES qui prétendent qu'il y aurait des tapages nocturnes (fait nouveau ou inventé et comme si le cas échéant des logements sociaux pourraient y remédier) J'espère qu'il ne s'agit pas d'une tentative desesperée anonyme de certains soutiens du Maire pour tenter défendre ce projet. Je souhaite qu'une plainte soit déposée car la lumière doit être faite sur ces quelques témoignages anonymes dont la crédibilité et l'origine sont douteuses.</i>
81	<i>en tant que propriétaire depuis 2009 d'un appartement situé 2 rue de la Garenne, je me prononce favorablement pour exproprier la résidence de services Clémenceau en raison des nuisances de tous ordres qu'elle apporte au quartier et à mes locataires en particulier. J'estime que mon bien est dévalorisé par la destination inacceptable qui est faite de la résidence Clémenceau et que nul ne peut ignorer.</i>
84	<i>En ce qui concerne les nuisances passées évoquées par certaines contributions, vous aurez noté que ces dernières n'ont plus cours depuis la résiliation du contrat avec l'exploitant, voulue et assumée financièrement par le conseil syndical de la Résidence Clémenceau.</i>
90	<i>En tant que résidents mitoyens, nous subissons énormément de nuisances par les locataires de la résidence hôtelière. Nous renouvelons notre soutien au maire et à la commune</i>
91	<i>Pendant les 10 années suivantes, la viabilité de l'exploitation de la résidence a été compliquée, notamment parce que l'exploitant Pierreval a loué les appartements à des organismes de type Samu Social (pour y héberger des personnes en situation précaire), bien loin des clientèles d'affaires ou de tourisme visées à l'origine et sans doute à l'origine de la plupart des nuisances sonores dont se sont plaint les habitants de la résidence voisine</i>
92	<i>Si de fait, comme cela se doit dans un dossier de ce type, un plan présentait par exemple les aménagements de l'espace vert dont il est question, et qu'il s'y trouvât sous les fenêtres de la résidence Villanova des bancs accueillant les conversations nocturnes, une aire de jeux d'enfant bruyante, ou la zone de compostage du potager pédagogique. (cf p 33 de la notice par exemple), ne serait-ce de nature à modifier sensiblement les réactions é</i>
98	<i>Pour la tranquillité de notre résidence, et pour éviter les fêtes, des marchands de sommeil et la prostitution dans certains logements de la résidence voisine de la miennes, je souhaite soutenir le projet d'expropriation et mettre un terme définitif aux nuisances sonores et tapages nocturnes que nous subissons.</i>
103	<i>En tant que propriétaire au 2 rue de la Garenne, et donc voisin de la résidence 80 avenue</i>

	<p><i>Clémenceau, je souhaite exprimer mon avis favorable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue Georges Clémenceau.</i></p> <p><i>En effet, j'espère que cette requalification en logements sociaux mixtes intergénérationnels permettra de mettre fin aux nuisances sonores et au non respect des règles de vie communes (ex: interdiction de BBQ au charbon non respectée). De plus, j'espère que nous aurons également possibilité d'un vrai contact (syndic de copropriété par ex.) à qui nous adresser en cas de problèmes à remonter.</i></p>
106	<p><i>Je soutiens le projet d'expropriation de la mairie concernant la résidence voisine, afin de mettre termes définitif au nuisances sonores et tapage nocturnes que nous subissons depuis des années...</i></p>
112	<p><i>Favorable à l'avis d'expropriation - 80 av. Georges Clemenceau à Bry Sur Marne je vous informe de mon soutien au projet d'expropriation de la résidence située au 80 avenue Georges Clemenceau à Bry Sur Marne.</i></p> <p><i>Les règles de vie en communauté des différents résidents ne sont pas respectées de la part des habitants de cette résidence : tapages nocturnes et comportements indécentes sont à déplorer quotidiennement.</i></p> <p><i>Pour la tranquillité de notre résidence et le respect des lois et règles de bienséance au sein de notre belle ville de Bry sur Marne, je souhaite soutenir le projet d'expropriation et mettre un terme définitif aux nuisances sonores et tapages nocturnes que nous subissons.</i></p>
117	<p><i>Nous habitons le quartier depuis 2004 et le changement de destination d'activités hôtelières (catastrophiques) a des logements d'habitation a été un bienfait pour tout le quartier.</i></p> <p><i>Des habitants sédentaires beaucoup plus paisibles et une ambiance de quartier bienveillante.</i></p> <p><i>La modification de cette pérennité pour installer des logements sociaux ne fait aucun sens car elle risque de détruire l'équilibre enfin trouvé dans le quartier ce qui serait vraiment dommage.</i></p> <p><i>Mes enfants que je n'osais quitter à l'époque de l'hôtel ont des amis dans la résidence, nos voisins nous ont invité à un barbecue et notre voisine directe vient d'installer un petit jardin pour l'été.</i></p> <p><i>Exproprier ces gens qui tentent de s'implanter dans Bry paisiblement serait totalement contre-productif.</i></p> <p><i>Espérant que les choix de la collectivité seront fait dans l'intérêt des résidents et du voisinage non des opportunités politiques locales.</i></p>
118	<p><i>Je suis contre l'expropriation de la résidence située au 80 avenue Georges Clémenceau sur le territoire de la commune de Bry-sur-Marne, je n'accepte pas l'adhésion des résidents de la commune au projet de la commune d'en faire des logements sociaux mixtes intergénérationnels.</i></p> <p><i>Je ne souhaite pas que la tranquillité du quartier soit perturbée et que la valeur immobilière de ma résidence soit mise à mal.</i></p>
119	<p><i>Un élément du projet attire particulièrement mon attention : Il s'agit de l'espace vert en coeur d'ilôt. Bien que ce coeur d'ilôt soit rattaché au 80 avenue Clémenceau, il concerne tout aussi bien les habitants du 2 rue de la garenne dont les logements donnent directement sur cet espace.</i></p> <p><i>En ce qui nous concerne, ce coeur d'ilôt a été déterminant dans l'achat de notre appartement. C'est pourquoi, je souhaiterais que les installations prévues soient minimales et tiennent compte de deux impératifs:- maintenir l'ensemble de la verdure: arbres et pelouses et - préserver la tranquillité du lieu.</i></p> <p><i>C'est pourquoi je me prononce contre les jeux pour enfants à moins que ceux-ci soient aussi accessibles pour les familles du 2 rue de la garenne. En effet, si nous subissons les désagréments (bruit) il est tout à fait normal que nous puissions aussi bénéficier des activités.</i></p> <p><i>Si les aménagements prévus à ce stade ne sont pas revus pour tenir compte de ce double impératif, j'émet un avis défavorable au projet.</i></p>
123	<p><i>En tant que riverain de cette résidence je souhaiterais que cette résidence devienne calme.</i></p> <p><i>Depuis la construction de celle-ci nous ne cessons d'avoir des problèmes de voisinage, cris, bagarres, quartier devenu sale, encombrants.... Nous avons tout eu. A la construction c'était un hôtel. Après nous avons eu le Samu social et Location d'appartement le soir pour faire la fête (tapage nocturne) bagarre avec des couteaux dans la nuit (appel Police nationale ou PM)..</i></p> <p><i>Maintenant appartements loués à des sociétés (Cosy Home....) voisinage un peu mieux, sélection....</i></p> <p><i>A l'heure actuelle aucun gardien pour faire régner l'ordre ce qui serait souhaitable et qui résoudrait certains problèmes , ordures sorties peu souvent, et quand elles sont sorties 10 containers à la fois, pas de tri, bruit....</i></p> <p><i>Je dois faire appel à la Police Nationale ou Municipale de BRY assez souvent pour différentes</i></p>

Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice

	<p>nuisances (dernier appel le dimanche 18 septembre 2022, jet de bouteille en verre sur mon portail par des résidents en états d'ébriétés), jet d'objets dans ma propriété, verre, canettes... Non respect de la réglementation de la sortie des encombrants, stationnement abusif dans la rue par certains habitants alors qu'il y a un garage (location en plus). J'ai déjà remonté ces problèmes à la Mairie de Bry à plusieurs reprises, mails..... J'aimerais que ce quartier redevienne calme</p>
124	<p>J'habite dans la rue, face à l'immeuble. Avant de faire des remarques sur le projet (comment le faire sans avoir accès à un dossier facilement accessible) je tiens à signaler que en tant que voisin de la résidence nous avons eu à subir de nombreuses nuisances (bruits, saletés ...) qui ont donné lieu à plusieurs procédures (courrier à la mairie , appel à la police municipale). Depuis quelques années, suite à la transformation de résidence hôtelière en habitation la situation s'était très améliorée.</p>
128	<p>Je suis propriétaire occupant depuis 2016 dans la résidence Villanova, 2 rue de la Garenne. Comme mes voisins je voudrais principalement souligner le côté « caisse de résonance » que forment ces deux résidences qui se font face. Le moindre bruit prend de l'ampleur et gêne rapidement tout le monde. Il suffit de l'incivisme de 2 ou 3 habitants des appartements avec jardins du rez-de-chaussée ou des toits terrasses pour perturber le calme de l'ensemble du quartier : 60 logements sur une résidence et 83 sur l'autre, ça doit faire 300 ou 400 personnes, dont la moitié donne sur l'intérieur et est exposée au bruit. A ce jour je ne vois pas en quoi le projet de la mairie améliorerait la situation. <u>Je suis au contraire inquiet par le projet de parcours sportif qui sera forcément un terrain de jeux, et donc une source importante de bruits. Ce parcours sportif me semble également augmenter l'artificialisation des sols.</u> <u>Je me prononce donc contre ce projet.</u> <u>Pour autant la situation actuelle n'est pas satisfaisante et doit être améliorée.</u> L'exemple de la « fête » dans un jardin hier soir jusqu'au-delà de 1h du matin n'est qu'un exemple parmi beaucoup d'autres.</p>
130	<p>Les copropriétaires de la résidence du 80 Av Georges Clémenceau tiennent à apporter les précisions suivantes en réponse aux commentaires 81, 75, 77 , 106, 73, 98, 103, et 112, propriétaires ou occupants de la résidence voisine Villa Nova: Nous sommes conscients des problèmes de voisinage que les résidents de Villa Nova ont subi depuis la mise en service de la résidence de tourisme et les déplorons autant qu'eux. Ces problèmes ne résultent toutefois en aucun cas d'une quelconque négligence ou d'un "désengagement" des copropriétaires de cette résidence. Ils ont, tout au contraire, dépensé beaucoup de temps et d'argent depuis près de 15 ans pour essayer d'y remédier. Cette résidence s'est, en effet, très vite montrée difficile à gérer, du fait de son statut de « résidence de tourisme » (voulu par la Mairie), <u>qui imposait un exploitant unique</u> (quasiment inamovible) sur lequel les propriétaires avaient très peu de prise. Avec 58 appartements de type T3 ou T4, elle était en outre très mal adaptée à un usage en « court séjour » et les exploitants ont souvent dû, pour les remplir, se montrer peu regardants sur la qualité des locataires (colocations etc..). <u>En outre, il est très difficile de « discipliner » une clientèle de passage.</u> Nous pouvons tous le regretter, mais les dégradations, vols et incivilités par les locataires sont monnaie courante.</p>
130	<p>Depuis la fin 2019, la résidence n'est donc plus une résidence de tourisme, mais une résidence d'habitation "classique". Les appartements sont maintenant loués à des locataires et familles en résidence principale, à des prix en ligne avec le marché de Bry. D'où une amélioration, déjà très sensible depuis 3 ans, d'ailleurs notée dans les commentaires .</p>
130	<p>La dernière étape de cette transformation, qui consiste à revendre à des <u>propriétaires occupants</u>, et qui assurerait le retour complet de cette résidence à la "normale", commencée fin 2020, est malheureusement maintenant bloquée par la décision de la Mairie. <u>C'est en effet seulement la présence d'un nombre suffisant de propriétaires occupants</u> (comme c'est vraisemblablement le cas dans la résidence Villa Nova) qui pourra assurer définitivement la bonne tenue des lieux et le respect du voisinage. Seuls les propriétaires sont en effet soucieux de d'entretenir leurs biens dans la durée et d'assurer leur propre tranquillité. Mettre cette résidence entre les mains d'un bailleur social ne fera que la ramener à la situation d'origine : une résidence entièrement locative, une clientèle sociale et probablement assez instable.</p>

Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
 Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice

133	<p><i>Ayant pris connaissance de votre projet visant à transformer la résidence du 80 avenue Georges Clémenceau en logements sociaux aidés dans le but de favoriser la mixité sociale, nous ne pouvons que nous inquiéter grandement sur le devenir de notre quartier.</i></p> <p><i>Déjà, lors de la création de cet ensemble, on nous avait annoncé que ces "appart hôtel" étaient destinés à des "hommes d'affaires" en mission. Il faut dire que l'on en a pas vu beaucoup et qu'il y a déjà eu quelques problèmes. Ainsi, nous avons vu un résident sauter dans notre jardin, puis dans celui du voisin, où la police, qui était à sa poursuite, a retrouvé de la drogue..</i></p>
133	<p><i>Que va devenir le quartier de la Garenne, coince entre les grands ensembles de la rue Léon Menu et cette nouvelle cité, avec toutes les nuisances que cela va entraîner (incivilités, insécurité etc...) faisant de ses habitants des proies faciles, car ils ne sont pas particulièrement jeunes. Notre cadre de vie va donc se trouver grandement dégradé. nous sommes extrêmement déçus par cette décision qui va totalement à l'encontre de ce qui nous avait été promis, à savoir la préservation de notre cadre de vie.</i></p>
137	<p><i>Nous avons emménagé face à la résidence qui donne lieu au projet en 2011. Entre 2011 et 2019 , nous avons subi de très nombreuses nuisances issues de cet immeuble :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - tapages nocturnes très fréquents et insupportables (et ce souvent jusqu'à 4 heures du matin) - violentes altercations entre locataires de cet immeuble; - jet de petits objets dans notre jardins - trafic de drogue <p><i>Nuisances qui ont donné lieu à des appels à la police municipale . A tel point que lors de travaux de rénovation de notre clôture nous avons fait faire une clôture entièrement occultante</i></p> <p><i>Suite à un changement de statut de la résidence en 2020, la situation a radicalement changée.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - il n'y a plus de tapage nocturnes, - il n' a plus d'altercations Bref on a maintenant un environnement agréable <p><i>Je suis contre ce projet car un bâtiment 100 % social , excentré par rapport à la mairie et à la police municipale, nous ramènera à une situation telle que nous l'avons connue.</i></p> <p><i>Et ce d'autant plus, qu'un projet comportant de nombreux logements sociaux va être construit à environ 200 mètres.</i></p> <p><i>Concentrer tous les logements sociaux dans un petit secteur :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - ne va en rien favoriser la mixité sociale (facteur d'intégration) - amènera un risque très fort d'avoir une zone génératrice de problèmes; <p><i>c'est pour cela que je suis contre ce projet</i></p>
138	<p><i>j'habite Bry-sur-Marne depuis mon plus jeune âge et j'habite le pavillon face à la résidence qui fait l'objet du projet . L'usine en face de chez moi a été transformée en résidence hôtelière et pendant de très nombreuses années , nous avons subi de très nombreuses nuisances issues de cet immeuble :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - tapages nocturnes très fréquents et insupportables (et ce souvent jusqu'à 4 heures du matin) - violentes altercations entre locataires de cet immeuble;- jet de petits objets et d'ordures dans mon jardin - insultes et menaces...Nuisances qui ont donné lieu à des appels fréquents à la police municipales . <p><i>Suite à un changement de statut de la résidence en 2020, la situation s'est nettement améliorée.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - il n'y a plus de tapage nocturnes, - il n' a plus d'altercations, - et plus d'insultes, -Le quartier est redevenu beaucoup plus agréable. Je suis très inquiet suite à l'annonce d'un projet de transformation de cette résidence en un bâtiment 100 % logement social, sachant qu'un permis de construire pour un projet similaire existe très près. <p><i>Je suis contre ce projet , car concentrer sur une petite surface de très nombreux logements sociaux présente un risque très fort de transformer ce quartier en générateurs de problèmes pour ces raisons je suis contre ce projet</i></p>
141	<p><i>Habitante au 2 Rue de la Garenne, je suis favorable au projet d'expropriation sous deux conditions :</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) que les espaces verts au cœur de l'ilot central soient préservés afin de conserver un cadre agréable pour tous les habitants 2) que l'aménagement des parties communes avec un parcours santé et des aires de jeux pour les enfants soit également ouvert aux habitants du 2 Rue de la Garenne <p><i>Si ces 2 conditions ne sont pas réunies, comme cela semble le cas aujourd'hui, j'émet un avis négatif par rapport au projet.</i></p>
162	<p><i>Habite un pavillon proche. Refuse que cette résidence soit transformée en logements sociaux à cause des nuisances que cela apportera dans le quartier, et beaucoup d'incivilités. Je préfère que les</i></p>

*Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
 relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
 Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice*

	<i>copropriétaires actuels louent leurs appartements en résidence principale à des gens de la classe moyenne.</i>
165	<i>Habite un pavillon voisin de la résidence. Venue pour connaître le projet. L'expropriation pourrait être utile à condition que l'achat soit fait au prix du marché. Le dossier et projet, en l'état actuel, ne paraît pas correct.</i>
170	<i>Habite un pavillon voisin de la résidence. Regrette le manque d'informations et de communication. Va déposer des observations sur le site. Constate que depuis 2020 la résidence est mieux tenue et beaucoup plus calme. Ne souhaite pas que ça redevienne comme avant (Samu social et location pour faire des fêtes) avec troubles de voisinage insupportables. CONTRE le projet de la mairie.</i>

6	FONCIER DISPONIBLE A BRY/MARNE
---	---------------------------------------

La Notice explicative indique qu'il est impossible de trouver des terrains pour compenser l'insuffisance des logements sociaux, ce que contestent en bloc les contributeurs en citant des exemples récents.

<i>obs</i>	<i>éléments</i>
1	<i>L'iNA et les studio de bry sur marne sont en train de libérer des surfaces constructibles très importantes, pourquoi tenter d'exproprier des propriétaires alors que des surfaces constructibles importantes sont disponibles sur le territoire de la commune é</i>
6	<i>Le dossier de l'enquête mentionne l'expropriation de cet ensemble immobilier comme seule solution de réalisation de logements sociaux. Pendant ce temps, en l'absence de réelle volonté foncière sur la commune ou de projet municipal urbain affiché, la promotion privée fait de la restructuration de parcelles et réalise des immeubles hors de toute maîtrise publique : Eloge 17 logements, Côté Bry 25 logements, Le Colobel 6 logements, Henri Cahn 8 logements, Pères Camilliens 41 logements, ...Ainsi également, l'opération des 4 villas Pierre Curie, sur vastes parcelles aurait pu également être l'occasion pour la commune de disposer d'un foncier pour remplir ses obligations. De même tout à côté de la rue Clémenceau, rue des Chapeaux de Paille, deux habitations couvrent une surface de plus de 2500 m2 en front à rue. Nous sommes loin des 800 m2 évoqués dans le dossier comme surface minimum pour l'équilibre d'une opération. Le maire, en tout début de mandat a fait annuler un projet de construction sur le Gymnase Clémenceau, preuve s'il en était que d'autres solutions existent. Comment, en l'absence de stratégie urbaine affichée pour répondre à l'injonction de rattrapage du déficit de logement sociaux, inscrire le présent souhait d'expropriation parmi cette stratégie, et justifier ainsi d'une quelconque utilité publique é</i>
14	<i><u>Etude des disponibilités de terrain pour les logements sociaux:</u> Il est mentionné dans la notice explicative 80 Clemenceau page 36 à 37 qu'il est impossible de trouver des terrains pour compenser l'insuffisance des logements sociaux. Toutefois, nous ne trouvons pas une étude précise, documentée des terrains disponibles sur la commune. Il n'y a pas de présentation de la politique de l'habitat de la commune, d'un plan de réalisation de logements sociaux. Les logements sociaux dans Bry sur Marne sont mal répartis, souvent à la frontière des communes voisines.</i>
113	<i>Il apparaît que l'EPFIF vient de préempter le 22 septembre dernier un bien cadastré section AE n°87, 124, 41 situé au 110-118 Avenue Georges Clémenceau, soit à moins de 200m de notre résidence, pour y réaliser 150 logements dont 90 sociaux (pj 67). Ceci est à mettre en regard de la déclaration faite dans le dossier d'enquête, Notice explicative, III-2, p35 pour justifier le choix de l'expropriation de notre résidence: « La commune ne dispose pas 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 », affirmation répétée à plusieurs reprises lors de conseils municipaux ayant traité du projet.</i>
126	<i>Cas présenté « projet Clémenceau » <u>Ce projet a été abandonné par la nouvelle municipalité par décision du conseil municipal le 10</u></i>

Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
 Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice

	<p><u>juillet 2020</u> (pj '2020_07_10_pv_cm Bry - extrait délibération abandon du projet Clémenceau'). La cession de la parcelle N143 (gymnase Clémenceau et emprise, objet du projet Clémenceau) de 4271 m² évaluée à 4 550 000 € et cédée à titre gracieux avait bien été effectuée le 13/03/2020 à la SPL Marne et Bois (aménageur). Ce terrain devait ensuite être cédé au promoteur immobilier SNC 1P 1R (filiale du groupe Icade) qui avait déposé de même jour (13/03/2020) une <u>demande de permis de construire pour 2 bâtiments avec 58 logements.</u> Suite à cette décision d'abandon, le terrain est redevenu propriété de la ville de Bry-sur-Marne le 21/12/2020 après accord du conseil municipal du 17 décembre 2020 (pj '2020_12_17_pv_cm Bry - extrait délibération abandon du projet Clémenceau - résolution amiable du transfert de propriété'). A noter : c'est au cours de ce même conseil municipal du 17 décembre 2020 qu'elle a également pris la décision de principe de l'expropriation de la résidence du 80, avenue Georges Clémenceau ! <u>Depuis lors la ville dispose donc au minimum de ce foncier disponible de 4271 m².</u></p>
132	<p>La municipalité dispose de la possibilité d'édifier sur son propre foncier des logements sociaux puisqu'elle annulé en 2020 un projet de 4000 m² de logements sur le gymnase Clémenceau,- D'autres acquisitions de foncier sont en cours</p>
135	<p>A noter que les exemples ci-dessous ont d'ores et déjà été développés plus amplement avec pièces à l'appui dans l'observation n°126 §3, alinéas b, c et d.</p> <p><u>a. Cas présenté « projet La Plaine des Jeux - Les Terrasses de Bry »</u> Cession par la ville de Bry le 15 avril 2019 d'un terrain de près de 15210 m² pour une valeur de 10 917 000 € avec construction de 206 logements dont « seulement » 25% de logements sociaux soit 52 logements sociaux.</p> <p><u>b. Cas présenté « projet Clémenceau »</u> Projet prévoyant la construction de 58 logements sur une emprise de terrain de 4271 m², projet abandonné par la nouvelle municipalité suite à quoi la commune a retrouvé l'entière propriété du foncier.</p> <p><u>c. Cas présenté décision de préemption de l'EPFIF du 22 septembre 2022 de parcelles totalisant 7963 m² pour construction d'environ 150 logements dont 60% de logements sociaux.</u> De plus ces mêmes parcelles ont fait l'objet d'une cession le 22/10/2021 sans préemption exercée. Ces cas démontrent qu'il a existé et qu'il existe encore aujourd'hui des alternatives moins extrêmes que l'expropriation, et aussi que les alternatives existantes ne sont ni présentées, ni même mentionnées dans le projet.</p>
140	<p>information tronquée : le dossier explique qu'il n'y avait pas d'autre solution, aucun autre terrain n'étant disponible... C'est faux : le projet pouvait être évité, puisque des constructions ont été réalisées récemment avec des proportions très faibles de logements sociaux, et que la Mairie vient de préempter un grand terrain à moins de 200 mètres de là pour y construire plus de logements sociaux qu'il n'en réalisera dans la résidence objet de la présente expropriation</p>

7	LOI SRU / BESOIN EN LOGEMENTS SOCIAUX
---	--

Sans nier le besoin en logements sociaux, les différents contributeurs estiment que la mairie de Bry aurait pu mieux gérer ce besoin au cours des 20 dernières années, depuis la promulgation de la loi SRU, et qu'ils n'ont pas à faire les frais de cette mauvaise gestion.

Certains font observer que le PLU de 2017 identifie des secteurs de mixité sociale, et que la zone UB sur laquelle est édifiée la résidence n'en fait pas partie. Un autre (93) conteste que la modification des baux de location de la résidence Clémenceau accroît son nombre de résidences principales. Un autre contributeur fait observer que même dans le cas extrême d'un constat de carence, l'expropriation ne fait pas partie des sanctions prévue par la Loi ALUR.

obs	éléments
6	<p>l'attribution du Permis de Construire est largement postérieure aux obligations de la loi SRU. La construction de l'ensemble immobilier dont l'expropriation est présentement soumise à enquête publique a été autorisée par la mairie de Bry-sur-Marne en avril 2003, soit plus de trois ans après la promulgation de la loi SRU qui sert ici à justifier de l'utilité publique. En autorisant l'édification</p>

Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
 relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
 Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice

	<p>de ces immeubles, la mairie ne pouvait donc ignorer les dispositions de la loi SRU.</p> <p>De plus, aucun des textes législatifs (loi SRU et suivantes) contraignant les collectivités à un minimum de logements sociaux ne saurait juridiquement par lui seul justifier une expropriation.</p> <p>On notera que dans les 20 ans qui nous séparent de la promulgation de la loi SRU (31/12/2000), si le taux moyen (30%) de construction de logements sociaux est conforme à la loi SRU, même s'il ne permet pas un rattrapage, la moitié des logements sociaux construits sont des studios.</p> <p>Ce taux de 100% de logements sociaux qui est prévu sur l'emprise expropriée semble bien éloigné de ce taux moyen constaté de 30%, et même du taux de 25% appliqué sur les dernières opérations.</p> <p>Comment l'Etat qui doit prononcer l'utilité publique de cette action, pourrait-il cautionner une telle démarche alors que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il n'a de cesse d'obliger à imposer le PLH comme outil de planification des opérations d'habitat et que le présent dossier ne fait aucune mention d'un quelconque document de ce type, ni d'ailleurs d'aucune stratégie en matière d'habitat - Il dépense des sommes considérables pour démolir des ensembles résidentiels où la concentration de logements sociaux a miné la vie collective. Cette disposition est d'ailleurs considérée comme une erreur par le maire dans son édit du bulletin municipal de mars 2021.
6	<p><u>Selon l'argumentaire motivant l'expropriation, la reconnaissance du statut de logement à part entière de nos propriétés pourrait être la cause du déficit en logements sociaux sur la commune. Pourtant, durant les seules 5 dernières années, la mairie a autorisé la construction d'un peu plus de 680 logements (source fichier du cadastre).</u></p>
6	<p><u>La justification de l'utilité publique est inexistante au regard de la question de la politique d'urbanisme.</u> Le dossier de l'enquête mentionne l'expropriation de cet ensemble immobilier comme seule solution de réalisation de logements sociaux.</p> <p>Pendant ce temps, en l'absence de réelle volonté foncière sur la commune ou de projet municipal urbain affiché, la promotion privée fait de la restructuration de parcelles et réalise des immeubles hors de toute maîtrise publique : Eloge 17 logements, Côté Bry 25 logements, Le Colobel 6 logements, Henri Cahn 8 logements, Pères Camilliens 41 logements, ...Ainsi également, l'opération des 4 villas Pierre Curie, sur vastes parcelles aurait pu également être l'occasion pour la commune de disposer d'un foncier pour remplir ses obligations. De même tout à côté de la rue Clémenceau, rue des Chapeaux de Paille, deux habitations couvrent une surface de plus de 2500 m2 en front à rue. Nous sommes loin des 800 m2 évoqués dans le dossier comme surface minimum pour l'équilibre d'une opération.</p> <p>Le maire, en tout début de mandat a fait annuler un projet de construction sur le Gymnase Clémenceau, preuve s'il en était que d'autres solutions existent.</p> <p>Comment, en l'absence de stratégie urbaine affichée pour répondre à l'injonction de rattrapage du déficit de logement sociaux, inscrire le présent souhait d'expropriation parmi cette stratégie, et justifier ainsi d'une quelconque utilité publique é</p>
20	<p>Ensuite comment expliquer que sous le prétexte de fournir des logements sociaux, "intention certes louable," peut on déloger des locataires déjà en place, n'y a il pas un problème d'équité é</p> <p>Ou est la justice sociale é .</p> <p>N'aurait il pas été préférable de prévoir la construction de logements sociaux afin que la ville ne se retrouve pas depuis un moment déficitaire au regard de la loi SRU é</p> <p>Aujourd'hui la solution de facilité c'est de s'approprier un bien déjà existant , nous exproprier avec un prix délibérément sous estimé , expulser les locataires présents pour loger une autre population.</p>
45	<p>Pour arriver à ses fins, la Mairie de Bry sur Marne procède à une représentation déformée des éléments : Les arguments sont très bien présentés dans la Lettre ouverte au maire et aux conseillers municipaux de Bry que les copropriétaires ont transmis en novembre 2021. Des éléments factuels démontrent ainsi que la mairie agit délibérément depuis 2015 en vue d'exproprier la résidence à moindre coût.</p> <p>Elle présente à sa tutelle un dossier d'expropriation qui n'est pas sincère et un budget intenable pour tenter de faire passer ce projet. La mairie agit en réalité pour spolier les propriétaires du fruit de 20 années d'efforts et d'embuches surmontées difficilement, afin de tenter de compenser ses manquements en matière de logements sociaux.</p>
58	<p>Pour prolonger notre interrogation sur l'initiative de Madame la Préfète d'ouvrir une enquête publique visant l'expropriation d'un ensemble d'immeubles sur le fondement de l'article 55 de la loi SRU et subséquentes, nous nous permettons de rappeler que ces dernières ont clairement établi les limites de l'intervention de l'Etat, y compris dans le cas le plus extrême ou un arrêté de carence</p>

Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
 Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice

	<p>aurait été pris.</p> <p>Nous vous donnons lecture ci-dessous de cette liste exhaustive <u>où ne figure pas l'expropriation</u> :</p> <p>« Les sanctions prononcées par les préfets à l'encontre des communes carencées ont été alourdies successivement par les lois Alur du 18 janvier 2013, du 24 mars 2014 et égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017. Elles permettent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la majoration jusqu'à cinq fois le prélèvement initial dû par les communes qui ne respectent pas leurs objectifs triennaux de production de logements sociaux, - l'augmentation du seuil plafonnant les pénalités pour les communes les plus riches : ce seuil passe de 5 à 7,5 % des dépenses réelles de fonctionnement pour les communes dont le potentiel fiscal par habitant est supérieur à 150 % du potentiel fiscal par habitant médian des communes prélevées, - la possibilité de reprise de la délivrance des autorisations d'urbanisme par le préfet, sur tout ou partie du territoire des communes défaillantes, en substitution des maires, - la reprise automatique par le préfet du droit de préemption urbain de la commune pour la réalisation de logements sociaux ; - l'obligation de prévoir une part minimum de 30 % de logements PLUS-PLAI dans les opérations de taille significative - la possibilité pour le préfet de conclure une convention avec un bailleur social pour la réalisation d'une opération de logement social intégrant une contribution financière obligatoire de la commune ; - la possibilité pour le préfet de conclure une convention avec un organisme agréé pour la mise en place d'un dispositif d'intermédiation locative dans le parc privé intégrant une contribution financière obligatoire de la commune ; - le transfert du contingent communal au préfet pour loger les ménages bénéficiaires du Dalo. »
71	<p>Si je comprends l'objectif de l'EPFIF de remédier aux carences de la Mairie de Bry en termes de développement de logements sociaux, je trouve la méthode qui consiste à spolier des investisseurs privés qui ont contribué pendant de nombreuses années leurs épargne de travail, très inappropriée et injuste.</p>
83	<p>si l'objectif de la Mairie était d'augmenter le nombre de logements sociaux, celui-ci est désormais atteint. Dans cette période de déficit, il est donc difficile de comprendre, pourquoi il faut mobiliser de l'argent public pour un objectif déjà atteint par le financement privé.</p>
87	<p>Avis favorable. il faut favoriser le logement social dans notre ville plutôt que l'enrichissement de propriétaires investisseurs non bryards au détriment de populations défavorisées.</p>
93	<p>La collectivité fait une erreur en pensant que seule la modification des baux de location de la résidence Clémenceau accroît son nombre de résidences principales.</p> <p>On rappellera utilement que, par exemple, la réoccupation d'un logement vacant ou la création de plusieurs studios dans une habitation unique sont également de nature à accroître le nombre de résidences principales.</p> <p>Cet argument motivant la sollicitation d'une DUP, il conviendrait pour une plus grande équité, d'appliquer les mêmes dispositions d'expropriation à tous les faits générateurs d'accroissement du nombre de résidences principales.</p> <p>(Cf Réforme des destinations de construction- décret 2015-1783 du 28 décembre 2015)</p>
99	<p>Défaillance de la Mairie dans sa gestion des logements sociaux</p>
101	<p>le PLU en vigueur à Bry-sur-Marne précise les emplacements destinés à satisfaire aux obligations de logements sociaux, et la parcelle sur laquelle se situe la résidence n'en fait pas partie.</p>
109	<p>propriétaire d'un appartement situé 2 rue de la garenne, à Bry sur Marne , je suis favorable au projet d'expropriation du 80 avenue CLEMENCEAU à Bry sur Marne dans le but de créer des logements sociaux.</p>
113	<p>Il apparaît que l'EPFIF vient de préempter le 22 septembre dernier un bien cadastré section AE n°87, 124, 41 situé au 110-118 Avenue Georges Clémenceau, soit à moins de 200m de notre résidence, pour y réaliser 150 logements dont 90 sociaux (pj 67)!! Par ailleurs, pourquoi 90 logements sociaux seulement et pas 150 é</p> <p>Ou est « l'urgence sociale » également invoquée par la mairie pour justifier son expropriation é</p>
132	<p>il existe d'autres façons de générer du logement social dans le parc privé en mettant en place une dynamique autour du conventionnement ANAH (cf document en pièce jointe), ce qui vous en conviendrez n'a pas été fait préalablement.</p>

Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
 Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice

139	<p>° <u>La commune de Bry-sur-Marne est déjà en mesure de satisfaire à ses objectifs de réalisation de logements sociaux sans recourir à l'expropriation de la résidence</u></p> <p>Dans le dossier d'enquête publique, la notice explicative indique en première page que : « la ville a atteint ses objectifs qualitatifs (report 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% minimum de PLS ».</p> <p>Pourtant, le rapport de présentation du PLU de Bry-sur-Marne de 2017, dans sa justification des choix retenus pour atteindre les objectifs en matière de logements sociaux, expose que : « Secteurs de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme Pour répondre à l'ambition de faciliter des projets de logements locatifs aidés pour atteindre le taux de 25 % dans le parc résidentiel total à l'horizon 2025 conformément à la loi énoncée dans le PADD, plusieurs secteurs destinés à introduire une proportion de logements locatifs aidés sont ciblés dans le présent PLU. Ils correspondent à des secteurs de projets à l'étude ou en cours, pour lesquels une programmation de logements a été définie :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Secteur n°1 (UBA, secteur dit "de la Plaine de Jeux") : 25 %. • Secteur n°2 (UBC) : 50 %. • Secteur n°3 (AUEA, secteur Bellan/avenue de Rigny) : 100 % • Secteur n°4 (AUEA, secteur Bellan) : 25 % • Secteur n°5 (UB, avenue des Frères Lumière) : 100 % • Secteur n°6 (UB, rue des Pilotes) : 25 % • Secteur n°7 (UBB, Rigny/Chaumière) : 30 % » <p>Le terrain d'assiette de la résidence ne fait pas partie des secteurs qui ont été identifiés dans le rapport de présentation du PLU pour la réalisation des objectifs communaux en matière de logements sociaux.</p> <p>La commune dispose d'autres terrains permettant de réaliser le nombre de logements sociaux permettant de satisfaire à ses objectifs.</p> <p>Sur ce thème, il sera par ailleurs renvoyé aux observations n°126 et n°127 déposées par un copropriétaire lors de l'enquête, qui apportent des éléments d'informations récents sur les dernières opérations en cours sur le territoire communal afin de satisfaire aux objectifs de logements sociaux.</p>
143	<p>Je souhaite attirer votre attention sur le COMPORTEMENT FAUTIF DE LA MAIRIE QUI A PROVOQUE SA SITUATION DE CARENCE ACTUELLE :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dès 2003 , en délivrant un Permis de Construire pour ce type de résidence (43 % de T3 et T4), il était évident qu'il ne s'agissait pas d'un hôtel ,ou d'une résidence d'affaires, comme le souhaitait la Mairie (cf propos de quelques voisins recueillis le 26/10) et que cette situation allait être source de difficultés , - La Mairie a proposé elle même le changement de destination en 2015, suite uniquement aux difficultés d'exploitation . La Mairie a laissé ensuite les copropriétaires résilier le bail commercial en payant l'indemnité de résiliation de plus de 1 million €, ce qui, en l'absence de bail commercial, allait nécessairement entraîner une demande de changement de destination en HABITATION , <p>et qui aurait un impact sur le nombre de logements sociaux de la commune .</p> <p>Tous ces évènements ne devaient pas être une surprise pour la Mairie !</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Si la situation de la commune était si déficitaire en logements sociaux, la Mairie aurait pu exproprier la résidence dès 2017- 2018, et payer l'indemnité de résiliation</u> - Comme indiqué dans l'observation 126 , à partir de 2016-2017, plusieurs Permis de Construire ont été délivrés et auraient pu imposer des % importants de logements sociaux pour réduire le déficit , ce qui ne semble pas avoir été fait , - La Mairie a eu des objectifs et des réalisations en logements sociaux peu ambitieux , sous évalués et non réalisés . La notice explicative indique notamment, pour 2017-2019 , <u>245 logements prévus mais seulement 105 réalisés</u> et pour 2020-2022 , 242 prévus , tendance de réalisation non indiquée
151	<p><u>(2 personnes) Représentent un ensemble de locataires.</u></p> <p>Pourquoi ce projet tandis que nous sommes locataires dans un espace convivial mixte é rien n'empêche d'intégrer au fur et à mesure des séniors sans expulser des locataires.</p> <p>Nous refusons en masse cette requalification. La mixité a commencé,</p>

Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
 relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
 Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice

	<i>c'est honteux d'exproprier des personnes ayant aujourd'hui des locataires. Où va t'on é</i>
162	<i>Habite un pavillon proche. Refuse que cette résidence soit transformée en logements sociaux à cause des nuisances que cela apportera dans le quartier, et beaucoup d'incivilités. Je préfère que les copropriétaires actuels louent leurs appartements en résidence principale à des gens de la classe moyenne.</i>
170	<i>Habite un pavillon voisin de la résidence. Constate que depuis 2020 la résidence est mieux tenue et beaucoup plus calme. Ne souhaite pas que ça redevienne comme avant (Samu social et location pour faire des fêtes) avec troubles de voisinage insupportables. CONTRE le projet de la mairie.</i>

8	PRIX M² PROPOSE PAR EPFIF
----------	---

*L'indignation des contributeurs est totale lorsqu'ils évoquent le prix de cession proposé par l'EPFIF (2300€/m²), très inférieur au prix d'achat il y a 20 ans, et ajoutent que le prix médian du M² à Bry avoisine les 5000€.
 Ils s'interrogent sur le mode de calcul ayant abouti à ce prix.
 Ils avancent que les seuls copropriétaires ayant cédé leur bien à ce prix étaient pris à la gorge et ne pouvaient plus faire face à leurs crédits, un appartement ayant été vendu pour rembourser la dette bancaire.
 Un contributeur fait observer que la fixation du prix au M² repose sur l'évaluation d'une résidence de tourisme et pas d'un ensemble d'habitation.*

obs	éléments
5	<i>Le prix proposé est scandaleusement bas. Tellement bas qu'il est 30 à 40% plus faible que le prix payé en 2003 alors même que le marché immobilier monte de manière quasiment ininterrompue depuis cette date!). Ce prix proposé est également 50 à 60% plus faible que les prix observés dans le quartier actuellement. La Mairie se sert ainsi d'une situation particulière pour demander à des copropriétaires privés de financer plus de la moitié d'un programme public, sans contrepartie aucune.</i>
10	<i>Aujourd'hui l'EPFIF propose un prix de rachat à 2300€/m² soit à peine 65% du prix d'acquisition en 2015 alors que le prix du m² à Bry est de l'ordre de 5000€/m².</i>
15	<i>La spoliation de nos biens au regard de la « proposition indécente » faite par l'EPFIF de 2300€ au m² Proposer un prix de rachat à moins de la moitié au m² de ce qui se fait dans les résidences voisines et du prix d'acquisition est un scandale. L'indemnité ne couvre pas le préjudice subi, et ne permet à personne de racheter les mêmes biens à ce prix. Cette atteinte à la propriété privée est disproportionnée et vécue comme une spoliation.</i>
17	<i>une indemnité proposée en dehors du prix du marché pour que la Mairie tienne un budget irréaliste, et esquive ses responsabilités. et donc un délai considérable pour obtenir d'un juge de l'expropriation une remise à niveau de la valorisation des appartements expropriés.</i>
18	<i>Le prix payé pour cette acquisition en 2003 se montait à 770.000 € (entièrement financé à l'origine par un prêt par un prêt amortissable), soit 3.667 €/m².</i>
22	<i>un prix qui ne reflète aucunement celui du marché local et qui, est bien inférieur à celui payé il y a près de vingt ans.</i>
25	<i>Lorsque j'ai acheté mes appartements, ils m'ont coûté de l'ordre de 3 650€/m². Comment la Mairie de Bry peut-elle proposer 35% de moins qu'il y a près de 20 ans é Cela s'appelle tout simplement de la spoliation. avec le prix mentionné par l'EPFIF, je ferais une perte en capital de l'ordre de 190 000€ (2300€- 3650€ par m² pour un total de 142 m²).</i>
26	<i>la valeur de rachat proposée, faisant subir une perte en capital de l'ordre de 40% sur près de 20 ans à des propriétaires fonciers ayant fait le choix d'un bien non spéculatif en zone périphérique, sans attrait ni risque particulier à l'origine – et nous serions bien les seuls à perdre de l'argent sur la période; Cette valeur ne reflète en rien celle que nous savons être le prix de marché à Bry sur Marne aujourd'hui pour des résidences comparables, un peu supérieur à 5.000 euros par m²;</i>

Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
*relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
 Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice*

29	<i>Le dossier présenté envisage l'acquisition de notre appartement au prix de 2300€/m2, soit un total d'environ 214000€, pour un bien acquis 18 ans plus tôt au prix de 331000€. Dans le même temps le prix des logements en France (indice INSEE 010001868) est passé de 77,4 au 4è trimestre 2004 à 130,8 au 2è trimestre 2022, soit une augmentation de +69% (pj indice Insee prix des logements T4 2004 à T2 2022) De même tous les indicateurs montrent que le prix du m2 ancien à Bry est de l'ordre de 5000€/m2, comme le confirme l'indice notaires du 2è trimestre 2022 qui s'établit en <u>prix médian</u> pour les appartements anciens à 4840€/m2 (pj prix m2 appartements Bry T2 2022 - statistiques notaires)</i>
29	<i>Contrairement à ce qui est affirmé de manière mensongère par la Mairie dans la Note Explicative DUP p27 2è alinéa : « 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. », <u>L'EPFIF n'avait pas engagé ces discussions de manière générale à la date de dépôt du dossier, c'est-à-dire Septembre 2021, comme le prouve le courrier daté du 23 Février 2022 proposant une rencontre à Sarl Veneur (pj 'Courrier EPFIF 23022022 - proposition de rencontre'). J'ai rencontré Mme Boutillier dans les locaux de l'EPFIF le 4 avril 2022. Cette dernière m'a alors affirmé au nom de l'EPFIF qu'il n'y avait aucune marge substantielle de négociation sur le prix.</u></i>
35	<i><u>C'est avec stupéfaction que nous avons pris connaissance de la procédure d'expropriation et du montant de l'évaluation basée sur le prix d'une résidence de tourisme. La gestion de cette affaire n'est qu'une suite d'abus administratifs et une tentative d'acquérir cette résidence à prix cassé. Le prix de 2300€/m2 est inacceptable :à la fois au regard du prix d'achat de 3555€/m2, mais surtout comparé au prix actuellement constaté pour un bien similaire de 4600€/m2 soit le double !</u></i>
49	<i><u>En 2021, ayant trouvé des acheteurs, j'ai déposé une DIA pour vendre mes appartements ; la Mairie de Bry a exercé son droit de préemption.</u> Après avoir visité mes appartements, l'EPFIF m'a fait les propositions écrites suivantes (la base de calcul est 2.300 € par m²) : pour l'un des T1 : 48.000 €, pour l'autre T1 : 54.500 €, et pour le T3 : 156.000 € (voir offres jointes) soit un total de 258.500 € C'est à dire la moitié de mon prix d'achat. Cette procédure d'expropriation engagée par la Mairie est tout simplement une spoliation contraire à la loi qui précise très clairement que les indemnités d'expropriation doivent être faites sans léser les expropriés.</i>
51	<i>En 2021, à ma stupéfaction, le Conseil syndical nous a informés que la Mairie envisageait de nous exproprier sur la base d'une valorisation de 2.300€ le m2 alors même que : o ce prix est largement inférieur au prix d'acquisition des lots en 2004/2005 (près de 40% inférieur) étant précisé que l'immobilier a flambé depuis en Ile de France ; ce prix induit une perte d'environ 200.000 euros pour mon père (différence entre le prix d'expropriation envisagé et les montants investis pour l'acquisition du bien) ; o la valeur de marché se situe entre 5.000€/m2 et 5.500€/m2 en habitation et ne saurait être de 2.300€ (quand bien même il s'agirait d'une valeur commerciale, ce que je conteste); o nous avons accepté la proposition de la Mairie en 2015/2016 et avons à cet effet dépensé des dizaines de milliers d'euros ; chose que nous aurions jamais faite si nous avions connu ses intentions malveillantes.</i>
55	<i>Fin 2019 la mairie cherche des moyens administratifs pour s'opposer au changement de destination en invoquant la non-conformité, soit sur la résidence, soit sur les déclarations préalables. Après des mois de démarches elle a enfin délivré les déclarations de non-opposition et de non-recours (juin 21). Il est donc évident que la mairie cherchait à s'opposer au changement de destination dans l'objectif de minimiser le prix en cas d'expropriation.</i>
64	<i>Je suis propriétaire des six studios pendant presque vingt ans. Pas toujours facile vis-à-vis le plan investissement, les frais élevés et les loyers, mais j'ai assumé mes responsabilités financières. Si je suis obligé à vendre mes studios, tout simplement, on ne peut pas me mettre dans une situation où je perds encore de l'argent. Il n'y a pas même la question que je vais accepter une proposition d'achat dérisoire et hallucinante, qui va encore compliquer ma situation financière. Si je vends, ça sera prix de marché minimum. <u>Je vois toute expropriation à un prix inférieur que le prix de marché presque comme une acte</u></i>

Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
 Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice

	<i>criminelle.</i>
66	<p><i>En 2014 : J'ai investi, en mon nom propre (pas de personne morale ou autre forme comme évoqué par la mairie), dans cet appartement pour préparer ma retraite. Je n'ai bénéficié d'aucun avantage fiscal comme évoqué par la mairie de type LMP.</i></p> <p><i>Ce bien a été acheté 145 500€ pour 36 m² soit 4 000€ le m² alors qu'il se vend dans la résidence voisine à 5 000€ du m²</i></p> <p><i>et pas 2 300€ comme l'indique la mairie qui a acheté les 2 appartements à des propriétaires étranglés par leur crédit, donc ils ne sont pas une référence.</i></p> <p><i>Ce projet d'utilité publique a été construit sur un budget déconnecté de la réalité dans le sens :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>- Il va falloir reloger les locataires en place car ce sont des baux d'habitation et non de courte durée comme l'indique le projet de la mairie qui est schizophrène sur le sujet car c'est elle qui a validé le changement de destination.</i> <i>- Le prix de marché est le double de celui avancé par la mairie sur la base de 2 appartements achetés au rabais à des copropriétaires obligés de vendre à cause de leurs difficultés financières.</i> <i>- Ce projet indique une valorisation de 12 000€ pour une place de parking et une valorisation de 82 800€ pour un appartement de 36 m² (2 300€ le m² au lieu de 5 000€) :</i> <p><i>où est la cohérence quand le prix d'un parking représente 14% du prix d'un appartement de 36 m².</i></p>
67	<p><i>lorsque nous avons appris que la mairie voulait nous exproprier pour une valorisation de 40% inférieure au prix d'achat de 2004, et inférieure de 50% au prix du marché actuel, nous nous sommes sentis spoliés et trahis. Pire encore, le « schéma » malhonnête et spécieux de la mairie nous est apparu très clairement, et certains détails qui ont émaillés notre relation depuis 2010 ont pris tout leur sens.</i></p>
69	<p><i>Il n'est pas question de le vendre moins cher que nous ne l'avons acheté. Nous devons aussi évoquer le prix proposé par l'EPPFIF, compte tenu du prix du marché immobilier à Bry sur Marne (environ 4500€ le m²) il est inacceptable de nous proposer 2300€...</i></p> <p><i>Spolier des petits propriétaires comme nous, dans le but de construire un projet immobilier autre est injustifiable. Le financement de cette opération d'envergure en est peut être la cause mais nous refusons de d'en être les victimes.</i></p>
71	<p><i>Le prix d'acquisition total de mes lots entre 2003 et 2005 était de €1,143,000 HT/€1,372,792 TTC soit . Le prix proposé par l'EPPFIF aujourd'hui, soit plus de 17 ans après, serait de €690,000 (300m² x €2,300) soit une baisse de presque 50% par rapport au prix d'achat. Après 17 années de détentions et d'efforts financiers, il serait donc hautement préjudiciable de revendre avec une telle perte des lots qui sont loués et en forte demande.</i></p>
82	<p><i>La proposition aujourd'hui sur la table, basée sur des ventes forcées d'il y a plus que 5 ans d'appartements en location hôtelier, ne reflète pas la réalité, elle représente autour de 50% du prix du marché actuel pour ces appartements. Ce n'est pas une proposition honnête.</i></p>
91	<p><i>L'argumentaire développé par la Mairie sur le soi-disant statut de résidence de tourisme de notre immeuble n'est là que pour réduire la valeur de nos biens en avançant un prix au m² de 2.300 €, alors que les transactions comparables pour le même type de logement à proximité, ont plutôt été faites autour de 5.177 Euros (moyenne de la quinzaine de transactions qui ont eu lieu à proximité de notre immeuble, soit 2,2 fois le prix qui nous est proposé). Soit une décote de 50 à 60%.</i></p> <p><i>Nous n'accepterons jamais à l'amiable une valorisation aussi basse et irons devant toutes les juridictions possibles pour nous défendre.</i></p>
108	<p><i>Le prix proposé par l'expropriation est une spoliation totale des propriétaires puisque c'est autour de 2300 euros par mètre carré que la Mairie veut acheter, quand le prix marché dopasse 5150euros. Notre prix d'acquisition de l'époque était supérieur à 4200 euros en 2004</i></p> <p><i>Je m'oppose totalement à ce projet d'expropriation qui n'a pas de fondement juridique et qui conduit à une spoliation pure et simple des co propriétaires</i></p>
120	<p><i>Vous trouverez ci-joint:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>- un courrier de la société LOKIZI, attestant du type de baux actuellement en vigueur pour ses clients de la résidence (soit environ 90 appartements sur les 134)</i> <i>- deux courriers de MM Becker et Didry, confirmant que les ventes de leurs deux lots T4 n°3002 et 4005 faites à l'EPPFIF respectivement en juin et décembre 2021, l'ont été contre leur gré afin pouvoir faire face à leurs obligations financières et aux prix imposés par l'EPPFIF.</i> <p><i>Il ne s'agit donc en aucun cas de ventes "normales", pouvant servir de références de la valeur réelle de leurs biens.</i></p>

Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
 Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice

125	<i>l'EPFIF propose un prix de rachat à 2 300€/m2 soit à peine 61% du prix d'acquisition de 2015 alors que le prix du m2 à Bry est de l'ordre de 4 500 à 5 000€/m2, correspondant à un logement d'habitation – ce qui est bien le cas de la résidence - et non pas un logement de tourisme. je sollicite que ce projet d'expropriation soit débouté dans les conditions financières proposées, et je conteste vivement la méthode scandaleuse employée à ce jour par la Mairie pour parvenir à ses fins.</i>
132	<i>Contrairement à certains passages du dossier ou à des réactions de voisinage, ce n'est qu'ensuite que le juge de l'expropriation actera la dépossession des biens en veillant à une juste indemnisation des propriétaires.</i>
133	<i>l'EPFIF propose un prix de rachat ridicule à 2 300€/m2 soit 57% du prix d'acquisition, alors que le prix du m2 à Bry est de l'ordre de 4 500 à 5 000€/m2, correspondant à un logement d'habitation – ce qui est bien le cas de la résidence -- et non pas un logement de tourisme.</i>
139	<i>L'expropriation de la résidence représente une atteinte à la propriété privée excessive. Le syndicat des copropriétaires et les copropriétaires ont longuement exposé : - i) Les difficultés financières des copropriétaires engendrées par l'expropriation (crédits immobiliers en cours, sous-évaluation manifeste du prix de leurs appartements). Il faut noter qu'au vu de la très grande majorité des commentaires reçus lors de l'enquête, la plupart des propriétaires de cette résidence sont maintenant des retraités qui avaient réalisé cet investissement sur la période 2003-2005, comme complément de retraite. Beaucoup d'entre eux ont témoigné ne pas être en mesure de faire face à leurs obligations financières, sauf à pouvoir réaliser ces investissements à des valeurs cohérentes avec les montants investis ou à continuer à bénéficier des leurs revenus. - ii) L'évolution de la résidence hôtelière en résidence habitation. <u>Dès lors que la résidence est d'ores et déjà à usage et destination d'habitation,</u> <u>la procédure d'expropriation est excessive pour simplement opérer une modification juridique d'un régime de location.</u> La procédure d'expropriation envisagée présente des inconvénients excessifs eu égard à l'objectif de la commune de Bry-sur-Marne.</i>
143	<i><u>ici nous sommes dans une situation inverse de spoliation des copropriétaires.</u> L'atteinte à la propriété de la personne expropriée est également disproportionnée par rapport à l'objectif poursuivi (2300€/m2 imposé , comparé à 5000€/m2 , valeur moyenne marché). Comme démontré dans nos différents dossiers et observations , la Mairie a "manipulé " ce dossier, en profitant d'une opportunité , pour minorer la valeur d'expropriation et ne pas tenir compte de la situation réelle des appartements (HABITATION et loués meublés en longue durée)</i>
144	<i>A acheté 4 studios il y a 20 ans à 4000^E/m². Le prix de compensation proposé est une injustice, une spoliation.</i>
147	<i>L'indemnité proposée est trop basse vu le prix d'achat et la réalité immobilière à Bry.</i>
148	<i>L'indemnisation proposée est trop basse</i>
149	<i>L'indemnité proposée est inacceptable, c'est de la spoliation, dans l'immeuble d'en face le prix du m² est du double.</i>
155	<i>Les conditions d'indemnisation sont inacceptables.</i>
157	<i>Opposée à toute transaction dans ces conditions. Cette expropriation est une extorsion.</i>
158	<i>Le montant de l'indemnité est inacceptable.</i>
161	<i>Ces studios ont été achetés en 2004 4500€/m². avec emprunt in fine du Crédit foncier remboursable en mars 2024. Le prix proposé est 49% inférieur au prix d'acquisition. Totale spoliation. Les seuls copropriétaires qui ont vendu à 2300€/m² y ont été contraints car pris à la gorge et ne pouvant plus assumer.</i>
165	<i>L'expropriation pourrait être utile à condition que l'achat soit fait au prix du marché</i>

9

PREJUDICES SUBIS PAR LES COPROPRIETAIRES / MECONTENTEMENTS

Les copropriétaires se définissent comme appartenant à la classe moyenne. Ils ont été incités à faire ce type d'investissement immobilier pour s'assurer un complément de retraite. Le placement s'est avéré désastreux

Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice

19 Décembre 2022

164

depuis le début, et l'inquiétude est réelle vis-à-vis de la perte de ce complément de retraite attendu...

Les prêts in-fine doivent être soldés dans les très prochaines années ; nombreux sont ceux qui espéraient le faire grâce à la revente. Actuellement la revente est impossible au prix du marché, d'une part à cause de la préemption et d'autre part du prix proposé par l'EPFIF.

La perte financière est importante, et elle s'ajoute au prix payé par les copropriétaires pour mettre fin au bail commercial en 2019.

Plusieurs contributeurs indiquent qu'ils ont dû vendre leur habitation principale pour faire face à leurs obligations.

Il faut aussi évoquer le coût humain et des drames familiaux, également importants, induits par les soucis nés de cette situation.

A l'incompréhension et à la déception s'ajoute un sentiment d'injustice et de la colère.

Ils considèrent que cette opération est une atteinte à la propriété privée et qu'elle constitue une spoliation

obs	éléments
5	Nous aurions préféré vendre ces biens dès fin 2019, mais le projet d'expropriation de la Mairie nous en a empêché.
15	Dans le cadre de cette expropriation, nous perdons les revenus significatifs liés aux loyers perçus qui remboursent toujours notre emprunt et qui complétaient notre retraite à hauteur de 2500€/mois. Soit une baisse significative en moins dans notre calcul de retraite et une baisse potentielle de l'ordre de 40% de notre pouvoir d'achat. - Notre projet de succession pour les enfants est anéanti - La spoliation de nos biens au regard de la « proposition indécente » faite par l'EPFIF de 2300€ au m2
15	Proposer un prix de rachat à moins de la moitié au m2 de ce qui se fait dans les résidences voisines et du prix d'acquisition est un scandale. L'indemnité ne couvre pas le préjudice subi, et ne permet à personne de racheter les mêmes biens à ce prix. Cette atteinte à la propriété privée est disproportionnée et vécue comme une spoliation.
16	La Sarl R... Patrimoine a versé 24.575 € pour les 2 T3 qu'elle possède Aujourd'hui, alors que le prix de marché de nos biens immobiliers dépasse 5.000 €/m², la Marie se lance dans une procédure d'expropriation au terme de laquelle nos appartements seraient valorisés 2.300 €/m² !
17	Nous nous sommes endettés avec un crédit in fine de 571K€ HT, en 2003. pour cette acquisition. Ce crédit est devenu intenable en raison du projet d'expropriation, et de la valorisation proposée inférieure au prix d'acquisition de 2003. Une cession, au prix proposé dans le rapport de la DNID, nous conduirait à une perte nette de 400K€. Au-delà de la perte du compte d'associé, nous sommes incapables de financer les 140K€ nécessaires au solde de l'emprunt, sauf à vendre notre résidence principale. De plus, pour des raisons liées aux crises économiques récentes, et qui n'ont pas de lien direct avec ce qui précède, nous avons dû liquider notre société industrielle familiale. Ce qui nous met dans une situation financière très difficile parce que nous étions cautions personnelles d'un prêt bancaire. L'investissement immobilier, que nous avons fait dans D... Patrimoine, constituait pour nous une forme de garantie à l'époque où nous avons accepté cette hypothèque. Une cession au prix proposé par l'EPFIF serait pour nous catastrophique. Elle ne dégagerait rien pour rembourser l'hypothèque, voire accroîtrait nos dettes pour solder l'emprunt.
20	Nous avons fait l'acquisition en mai 2016 d'un appartement type T2 d205, lot 4013 en résidence de tourisme situé "RESIDENCE BRY SUR MARNE 80 av georges clémenceau". Lors de cette acquisitions en 2016 nous ignorions que depuis 2015 était engagé une demande de changement de destination de "résidence de tourisme en habitation".
25	une véritable spoliation des propriétaires actuels, volontairement décidée et assumée par la Mairie.nous apprenions que le Conseil municipal avait voté une résolution pour procéder à l'expropriation Cette nouvelle signifiait que je ne pouvais plus disposer librement de mes 2 appartements,
25	Ainsi, mes 2 appartements sont loués sur la base de baux classiques article 89, renouvelables par tacite reconduction. Mes locataires y ont élu domicile et donc devraient être relogés si l'opération se réalisait. Cette situation est, à ma connaissance, celle qui prévaut dans la plupart des appartements ;

Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice

25	avec le prix mentionné par l'EPFIF, je ferais une perte en capital de l'ordre de 190 000€ (2300€-3650€ par m2 pour un total de 142 m2). Rappelons en outre que 5 mois avant le vote par le Conseil municipal d'une résolution visant à exproprier les propriétaires du bâtiment C où se trouvent mes 2 appartements, j'avais payé près de 25 000€ d'indemnités à l'exploitant hôtelier... en pure perte avec cette expropriation annoncée, ce qui ferait donc une perte en capital totale de l'ordre de 215 000€ !
26	la partie adverse n'a fait que montrer son affairisme et son goût pour les manoeuvres sordides, sans aucune considération pour les personnes ni les contribuables locaux que nous sommes, au point de se livrer à une tentative de spoliation éhontée à notre détriment.
34	l'indemnisation proposée par l'EPFIF à 2300 €/m2 m'est très défavorable, les T1 de 20 m2 seraient indemnisés 46000 €, ce qui est très en dessous du prix du marché (5000 €/m2) presque le tiers du prix que j'ai payé en 2004 et ce qui ne me permet pas de racheter un appartement équivalent. - d'autre part je vais perdre l'avantage fiscal lié aux déficits fiscaux non utilisés et qui devaient me permettre de percevoir des loyers entièrement défiscalisés pendant environ 10 ans. -J'ai 66 ans, je m'apprête à prendre prochainement la retraite et je crains que les décisions de la mairie de Bry m'obligent à mettre ma société en liquidation et me fassent perdre les loyers attendus comme complément de retraite et mettent également mes locataires en difficultés.
36	sachez que la vente forcée d'une partie de ma résidence principale a eu pour effet de priver mes petits-enfants d'un logement prévu pour l'un dans le cadre de ses études, et pour une autre lors de son entrée dans la vie professionnelle.
36	je considère que le processus utilisé par la Mairie constitue, dans cette opération, une véritable trahison empreinte du manque le plus élémentaire d'éthique, car comment ne pas imaginer que cette opération était préméditée. Si mon bien était racheté par les services compétents à sa vraie valeur, je comprendrais. Mais dans le cas présent, proposer moins de la moitié de la valeur réelle de ce bien est pour moi inacceptable. La perte financière correspondante se chiffre à plusieurs centaines de milliers d'euros, sans compter que j'ai été obligé de vendre une partie de ma résidence principale pour rembourser le prêt « in fine » que j'avais souscrit auprès du Crédit Mutuel. Pour terminer, cette funeste opération se traduira par la liquidation de la SARL L... Patrimoine, avec les effets financiers secondaires qui l'accompagnent.
45	En cas d'expropriation, la SARL N... Patrimoine subirait un préjudice très élevé : • J'ai investi en 2003 (j'avais 44 ans) dans l'objectif de construire un complément de retraite à l'horizon de la fin des crédits amortissables remboursables sur 20 ans. • Le projet portait sur l'achat de 4 studios pour un montant TTC de 513 360 Euros. Soit 6 322,95 Euros par m2 pour 81,19 m2. Au final, concrètement, au terme du remboursement des crédits bancaires, N... Patrimoine aura perdu la quasi-totalité de ses déficits reportables (du fait de sa transformation en SARL), les actionnaires auront apporté près de 450 000 Euros en compte courant, et la valeur nette comptable (après amortissements) de ces 4 studios n'avoisinerait que 50 000 Euros. Si bien, qu'en cas d'expropriation et sur la base d'un montant de 2 500 Euros du m2, schématiquement N... Patrimoine dégagerait une plus-value taxable de 150 000 Euros et ne pourrai donc rembourser qu'un peu plus de 20% des efforts d'épargne consentis par ses actionnaires. D'ailleurs, dans mon cas particulier, même si le juge de l'expropriation devait porter la valeur du m2 au prix de marché, aux alentours de 5 500 Euros m2, l'impact fiscal ferait dans tous les cas que le bilan de l'opération resterait très négatif. La seule issue favorable pour N... Patrimoine est de poursuivre la location de nos lots, à titre d'habitation. Pour ma part, je me sens en position d'infériorité et, de risquer de devoir subir une forme « d'abus de droit » de la sphère publique qui ruinerait nos derniers espoirs. Et je trouve cela angoissant et révoltant.
46	2004 : Nous avons acquis 2 Appartements duplex type T4 dans le bâtiment D (au milieu des jardins). o Lot D.007 de 81.54 m2 o Lot D.008 de 92.43 m2 o Prix total : 699.965€ euros soit 4.023€/m2 Aout 2018 : Voyant la date d'échéance de notre prêt in-fine se rapprocher et sachant qu'à l'échéance de celui-ci le changement de destination de résidence ne sera pas encore acté, il nous apparait qu'un de nos appartements ne pourra être vendu pour rembourser notre prêt. Nous avons cette dette considérable en épée de Damoclès et sommes obligés de renégocier le prêt In fine en prêt amortissable (de 511.236€ alors que nous avons déjà déboursé plus de 311 k€ d'intérêts)

Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
 relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
 Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice

	<p><i>et sommes contraints de payer des pénalités bancaires de 23.684€.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Mai 2019 : L'ensemble des copropriétaires verse plus d'un million d'euros à la société Pierreval pour clore son bail. Nous avons-nous même déboursé 33.505 €.</i> <i>mars 2020 : Nous engageons des travaux pour remise en état pour 15.431€ pour rendre les appartements plus confortables et plus sobres énergétiquement (changement des radiateurs).</i> <i>Si la décision d'expropriation était maintenue, nous aurions une perte de 294.100 euros entre le prix d'achat il y a 18 ans et la compensation d'expropriation dérisoire proposée par la mairie.</i> <i>Cet investissement lourd, censé assurer une sécurité financière pour nos 3 enfants et pour notre retraite, est devenu un gouffre économique qui a grevé notre budget depuis 18 ans.</i> - <i>Outre l'aspect financier très lourd, nous avons subi une charge mentale épuisante depuis des années due à la descente aux enfers par étapes successives.</i> - <i>Nous ne pouvons qu'avoir des doutes sur l'éthique du maire actuel qui dès son élection a changé d'avis sur le bienfondé de l'expropriation, en contradiction avec ses positions quand il était dans l'opposition municipale.</i> - <i>Nous avons le sentiment d'avoir été manipulés par la mairie pendant tout ce processus dans le but de nous faire porter les frais de changement de destination, puis d'acheter à prix bradé nos appartements comme si la destination de la résidence n'avait pas changé.</i> - <i>Nous sommes traités comme si nous étions des privilégiés, de riches rentiers, sans contraintes financières. Nous ne voulons pas payer, par notre travail personnel, une résidence de qualité à la mairie qu'elle nous pillerait à 50% du prix marché.</i> - <i>Nous sommes profondément marqués et écœurés du manque de concertations et donc de considération vis-à-vis des simples citoyens que nous sommes : auraient-ils eu une démarche différente si nous étions résidents à Bry-sur-Marne et donc avec un pouvoir de vote é</i>
47	<p><i>le prix d'achat de cet appartement T4 en 2006 était de 315 000 euros par la société Tixmer, l'estimation du prix de marché actuel pour ce type d'habitation dans ce quartier est de l'ordre de 400 000 euros, et le prix qu'envisage de proposer la collectivité de Bry-sur-Marne est moins de 200 000 euros. Cette proposition est faite sur la base d'une évaluation de cette résidence en qualité de résidence de tourisme alors même que cette résidence a quitté ce statut en 2019, à la demande même du maire de l'époque de Bry-sur-Marne.</i></p> <p><i>Vous comprendrez donc la colère de nombreux copropriétaires de cette résidence qui bien entendu vont demander à la justice de notre pays de réparer ce potentiel préjudice.</i></p>
48	<p><i>Mon mari, mon fils et moi vivons à Singapour depuis 10 ans. Le coût de la vie à Singapour est extrêmement élevé et ne nous permet pas de continuer de cotiser au régime de la retraite en France. Nous sommes donc dans l'obligation de nous constituer un revenu par nous-mêmes.</i></p> <p><i>Étant expatriés, les conditions de prêt se sont durcies et nous ne pouvons désormais plus du tout emprunter. Donc perdre cet appartement à un prix absolument scandaleux (moins de la moitié de sa valeur sur le marché !) serait désastreux pour nous, qui comptons sur cet investissement pour notre retraite, sachant que nous sommes dans l'incapacité de refaire un nouvel investissement locatif.</i></p>
49	<p><i>L'EURL S... Patrimoine est propriétaire depuis 2003 de 3 appartements dans l'ensemble immobilier sis au 80 avenue G. Clémenceau à Bry sur Marne. Il s'agit de 2 T1 et d'un T3, lots n° 2028, 2030 et 2034 situés au 2ème étage de l'immeuble B.</i></p> <p><i>Ces appartements ont le statut « habitation » à la suite d'un changement de destination certifié par la Mairie de BRY. Ils faisaient partie d'une résidence de tourisme qui a disparu après le non-renouvellement du bail détenu par PIERREVAL, avec paiement d'une indemnité, ce qui m'a coûté personnellement 13.872 €. J'ai acheté ces appartements au prix de 128.340 € pour chacun des 2 T1 et de 255.630 € pour le T3 (voir acte de vente joint) soit un total de 512.311 €</i></p> <p><i>En 2021, ayant trouvé des acheteurs, j'ai déposé une DIA pour vendre ces appartements ; la Mairie de Bry a exercé son droit de préemption.</i></p> <p><i>Après avoir visité mes appartements, l'EPFIF m'a fait les propositions écrites suivantes (la base de calcul est 2.300 € par m²) : pour l'un des T1 : 48.000 €, pour l'autre T1 : 54.500 €, et pour le T3 : 156.000 € (voir offres jointes) soit un total de 258.500 €</i></p> <p><i>C'est à dire la moitié de mon prix d'achat.</i></p>
50	<p><i>A l'heure actuelle, nous sommes anéantis par cette expropriation car après la modification du PLU en 2017 pour ce changement de destination habitation et l'estimation de l'acquisition de nos appartements par l'EPFIF, le prix nous semble invraisemblable bas pour une construction de 2004. sur le rendement de notre investissement patrimonial. Alors que les indicateurs montrent que le prix</i></p>

Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
 Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice

	<i>du m2 ancien à Bry est de l'ordre de 5000€/m2, comme le confirme l'indice notaires du 2è trimestre 2022 pour des biens équivalents voisins.</i>
51	<i>je comprends que la Mairie, connaissance prise de tous ces éléments, campe sur ses positions pour avoir à déboursier le moins possible... Je trouve cela extrêmement choquant et même écœurant. C'est là l'investissement d'une vie de mon père qui est battu en brèche par le comportement scandaleux d'une collectivité territoriale à une période où les collectivités se doivent a minima de montrer l'exemple et d'être exemplaires envers les citoyens.</i>
67	<i>S'il est exact que de nombreux copropriétaires sont des personnes morales (dont une seule en SCI), cela ne saurait être argué pour soutenir un dossier de DUP dont l'atteinte au droit de propriété concerne des « vraies personnes », et manquer à la plus élémentaire considération envers les personnes physiques qui sont les détenteurs de ces personnes morales. En effet, ce sont bien des personnes physiques qui ont réalisé cet effort d'investissement, le plus souvent en vue de leur retraite. Il y a donc de vrais enjeux humains derrière ce projet d'expropriation, enjeux qui sont absents du dossier présenté. Le dossier présenté propose une indemnisation très inférieure au coût de l'investissement réalisé il y a 18 ans, la perte sèche en résultant ne peut être indolore, et ne pas avoir de conséquences douloureuses pour les personnes elles-mêmes. Chacun de ces cas d'investissements revêt en outre un enjeu qui concerne non seulement les personnes detentrices directes ou indirectes des biens mais aussi le plus souvent l'ensemble d'une famille qui en partage dès lors les conséquences. Un autre aspect de coût humain est délibérément évacué, il s'agit du nombre considérable d'occupants locataires stables pour lesquels il faudra résilier les baux. En page 40 §3, la Notice Explicative se réfère de manière trompeuse «... dans les cas exceptionnels... ». Or on peut évaluer à plus d'une centaine le nombre de ces logements ainsi occupés de manière stable par des locataires, co-locataires, familles ... Outre qu'il faudra les reloger (point minimisé dans le dossier DUP), cela veut dire un grand nombre de déplacements contraints et un coût humain correspondant.</i>
68	<i>Quant à notre situation, et je conclurai avec cela, même si je ne sais pas si cela peut être pris en compte dans cette évaluation :J'étais pharmacien titulaire, et mon épouse m'aidait dans la gestion de notre pharmacie (conjoint non salarié). J'ai développé en mars 2020, dans le cadre de mon service à la population, un COVID particulièrement virulent, évoluant en COVID long. Atteint d'incapacités neurologiques majeures, maintenant handicapé, sans pouvoir le faire prendre en compte n'ayant pas été hospitalisé, nous avons été obligés de vendre notre entreprise fin 2021. Je suis donc depuis sans possibilité de reprendre mon activité, avec une fenêtre de 10 ans sans « ressources » jusqu'en 2032, date éventuelle de liquidation de notre retraite. Notre situation financière ne nous permettra pas de tenir, si cette opération se concluait. Par ailleurs, mon niveau de cotisation ne me permettra pas d'obtenir une retraite minimum. Quant à mon épouse son statut de conjoint collaborateur ne vaut guère mieux. En bref, ce bien est pour nous une bouée de sauvetage, et voir un acteur publique nous spolier de la sorte nous révolte, tout simplement.</i>
70	<i>Ce prix est totalement déconnecté du marché immobilier local pour les appartements situés en résidence d'habitation, dont le prix unitaire dépasse 5.000 € du m². LAL INVEST a, pour sa part acquis en décembre 2003 ses 4 T1 pour un prix de 4.500 €/m2 (PJ). Elle a souscrit pour ce faire, auprès du Crédit Foncier, un emprunt in-fine qu'elle devra rembourser le 15 mars 2024. La spoliation opérée par le projet d'expropriation qui prévoit près de 20 ans après, un prix d'achat inférieur de 49 % au prix d'acquisition, la mettrait dans l'impossibilité de procéder à la cession des biens à un prix permettant le remboursement de l'emprunt. Ceci placerait les associés (mon épouse et moi, tous deux retraités) dans une situation financière inextricable.</i>
71	<i>J'ai 57 ans et il est trop tard pour ré-orienter une stratégie d'épargne retraite de manière efficace.</i>
83	<i>Si le juge de l'expropriation devait décider de permettre notre expropriation, notre société familiale, la SARL Paillette Patrimoine, subirait un fort préjudice financier et moral.</i>
89	<i>le prix proposé par la mairie est indecent, proche à 50% de sa valeur de marché. C'est une spoliation pure et simple et nous ne l'acceptons pas</i>
91	<i>En mai 2020, nous avons appris par notre conseil syndical que le conseil municipal de Bry (lors de sa dernière séance avant les élections municipales et le départ de l'ancienne équipe...) avait voté une résolution pour initier un projet d'expropriation de notre résidence (d'abord un seul bâtiment mais aujourd'hui tous). Cette nouvelle signifiait que nous ne pouvions plus céder librement des 4 appartements,</i>

Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice

102	<p><i>Mon épouse et moi résidons à l'étranger pour motifs professionnels, mais comptons depuis toujours prendre notre retraite en France: comme vous le comprendrez bien, du fait de notre résidence à l'étranger nos droits à la retraite seront extrêmement faibles et ces biens représentent une très grande partie de nos revenus, une fois la retraite venue.</i></p> <p><i>Nous en priver à ce stade serait extrêmement préjudiciable et injuste, je ne vous fais pas un dessin si le gouvernement venait du jour au lendemain à diviser par deux le montant des retraites des salariés de notre pays !</i></p>
102	<p><i>Une fois retrouvée une opération équilibrée, nous avons été confrontés à la recommandation de transition de résidence hôtelière en résidence locative traditionnelle, à l'initiative de la Mairie de Bry-sur-Marne. Ceci a engendré des frais significatifs, à la fois en émoluments d'avocat mais surtout au titre du dédommagement de l'opérateur Newco Appart Bry / Pierreval au titre de la rupture prématurée du bail, le tout encore une fois à l'initiative de la mairie. Suite à ceci, nous avons déboursé plusieurs milliers d'euros pour remettre le bien en état <u>et avons subi une carence locative de près d'un an (directement imputable à la transition de résidence hôtelière en résidence d'habitation) pendant laquelle nous supportions de notre propre poche l'intégralité des remboursements de prêt, charges de copropriété, taxes foncières et autres taxes diverses.</u></i></p> <p><i>le maintien de ces biens dans notre patrimoine est essentiel à notre existence future et à la préservation des revenus de retraite qui nous seront nécessaires dans les années à venir.</i></p> <p><i>Vous comprenez donc sans peine notre sentiment d'injustice, et notre très fort ressentiment vis-à-vis du peu de cas qui semble être fait du droit à la propriété dans cette situation.</i></p>
107	<p><i>A cause des sommes importantes engagées dans l'achat, la maintenance et la fiscalité de cet immeuble, une expropriation à un prix très faible, tel que évoqué dans certains échanges que j'ai pu avoir, représenterait un vrai préjudice et serait vécue comme une injustice, me privant d'un bien sur lequel, à l'approche de ma retraite, je compte pour compléter de manière durable mes revenus, tout en restant dans une logique socialement responsable.</i></p>
111	<p><i>En octobre 2020, alors que la Mairie avait déjà annoncé son intention d'exproprier le bâtiment C pour y implanter des logements sociaux j'ai trouvé un acquéreur pour un de mes deux appartements et signé une promesse de vente pour un prix de 300 000€ net vendeur, hors parking (ceux-ci appartenant à la copropriété), soit 4226€/m2 (pj 66). A noter qu'il s'agissait de la première vente sur la résidence dans son nouveau statut d'habitation, et que de nombreuses incertitudes pesaient encore sur son avenir (notamment la proximité de logements sociaux).</i></p> <p><i>Ce prix, hors parking, doit donc être considéré comme une limite inférieure, supportant une décote d'au moins 10 à 15% par rapport à une transaction « normale ».</i></p> <p><i>La vente qui devait intervenir en janvier 2021 a dû être annulée en février 2021, du fait du vote de l'expropriation 17 décembre 2020, confirmant l'expropriation de l'ensemble de la résidence (pj 2). Depuis cette date, aucune vente n'est bien sûr possible.</i></p>
111	<p><i>Etant à la retraite complète depuis 2020, je me trouve aujourd'hui dans la nécessité de réaliser une partie de ces investissements, afin de faire face à mes obligations financières. Nous sommes convaincus que le juge de l'expropriation ne donnera pas raison à la Mairie, tant les circonstances de cette opération sont suspectes et le prix proposé à ce jour par l'EPFIF non documenté et sans commune mesure avec les prix pratiqués sur le marché à Bry sur Marne, mais les procédures s'annoncent particulièrement longues. Quelle est la solution pour les propriétaires ayant besoin de réaliser à court terme tout ou partie de leurs investissements é</i></p> <p><i>La Mairie (via son bras financier, l'EPFIF) ayant fixé à ce même niveau arbitraire et tout à fait scandaleux de 2300€/m2, pour les transactions « amiables », il ne me reste que deux alternatives : 1. Vendre mes appartements « à la casse » à moins de la moitié de leur valeur</i></p> <p><i>2. <u>Vendre mon propre appartement</u> (il est en vente depuis un mois, à 73 ans tout à fait à contre cœur comme vous pouvez l'imaginer)</i></p>
111	<p><i>Comment avoir confiance dans la parole publique devant de tels comportements é Cette affaire est une longue suite d'abus, de mensonges et de manipulations de la part d'une personne publique qui a pourtant un devoir de transparence, d'équité et d'exemplarité.</i></p> <p><i>C'est une spoliation délibérée de 60 citoyens qui ont eu comme seul tort de ne pas être électeurs à Bry, afin de compenser des années de laxisme de cette Mairie en termes de logements sociaux.</i></p> <p><i>Le montant de ce « hold-up » est énorme : plus de 15 millions d'euros.</i></p> <p><i>On va en prison pour beaucoup moins que ça.</i></p>
125	<p><i>Ce prix proposé par l'EPFIF se traduit par un préjudice me concernant de plus de 300 000€</i></p>
133	<p><i>Ce prix proposé par l'EPFIF résulte pour nous en un préjudice de plus de 700.000€ !</i></p>

Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
 Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice

	<i>Une charge insupportable pour notre famille, en particulier pour les beaux-parents avec leur maigre retraite de médecin hospitalier ... on risque de devoir vendre notre/leur résidence principale pour pouvoir rembourser la banque ! Quelle injustice !</i>
139	<p><i>L'expropriation de la résidence représente une atteinte à la propriété privée excessive.</i></p> <p><i>Le syndicat des copropriétaires et les copropriétaires ont longuement exposé :</i></p> <p><i>- i) Les difficultés financières des copropriétaires engendrées par l'expropriation (crédits immobiliers en cours, sous-évaluation manifeste du prix de leurs appartements). Il faut noter qu'au vu de la très grande majorité des commentaires reçus lors de l'enquête, la plupart des propriétaires de cette résidence sont maintenant des retraités qui avaient réalisé cet investissement sur la période 2003-2005, comme complément de retraite.</i></p> <p><i>Beaucoup d'entre eux ont témoigné ne pas être en mesure de faire face à leurs obligations financières, sauf à pouvoir réaliser ces investissements à des valeurs cohérentes avec les montants investis ou à continuer à bénéficier des leurs revenus.</i></p> <p><i>- ii) L'évolution de la résidence hôtelière en résidence habitation.</i></p> <p><i><u>Dès lors que la résidence est d'ores et déjà à usage et destination d'habitation, la procédure d'expropriation est excessive pour simplement opérer une modification juridique d'un régime de location.</u></i></p> <p><i>La procédure d'expropriation envisagée présente des inconvénients excessifs eu égard à l'objectif de la commune de Bry-sur-Marne.</i></p>
139	<p><i>Avis défavorable au regard du défaut d'utilité publique dès lors, d'une part, que l'expropriation de la résidence n'était pas nécessaire pour permettre à la commune de satisfaire à ses objectifs de logements sociaux et d'autre part, que les inconvénients de cette opération sont excessifs eu égard à l'objectif de la commune de Bry-sur-Marne.</i></p> <p><i><u>L'article L. 1 du code de l'expropriation</u> dispose que : « L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées. »</i></p> <p><i>Selon le Conseil d'Etat, le caractère d'utilité publique d'une opération s'apprécie comme suit :</i></p> <p><i>- Conseil d'Etat, 19 octobre 2012, n°343070 « 3. Considérant qu'il appartient au juge, lorsqu'il doit se prononcer sur le caractère d'utilité publique d'une opération nécessitant l'expropriation d'immeubles ou de droits réels immobiliers, de contrôler successivement qu'elle répond à une finalité d'intérêt général, que l'expropriant n'était pas en mesure de réaliser l'opération dans des conditions équivalentes sans recourir à l'expropriation, notamment en utilisant des biens se trouvant dans son patrimoine et, enfin, que les atteintes à la propriété privée, le coût financier et, le cas échéant, les <u>inconvénients d'ordre social ou économique que comporte l'opération ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente</u> ; ».</i></p>
142	<i>Il n'a jamais été d'utilité publique de trahir, ni d'ouvrir la voie aux drames humains que fait naître l'insolvabilité.</i>
143	<p><i>La Mairie ne tient pas compte du préjudice humain des <u>nombreux locataires</u> qui ont choisi cette résidence pour la proximité du RER et qui risquent d'être relogés dans un rayon de 5 km .</i></p> <p><i>La Mairie est-elle apte à reloger les locataires à l'identique é</i></p> <p><i>Comment peut-on considérer que cette expropriation a une utilité publique compte tenu du comportement fautif et « manipulateur » de l'expropriant qui fait "payer" ses erreurs et négligences à l'exproprié (les copropriétaires) é</i></p>
144	<p><i>Le prix de compensation proposé est une injustice, une spoliation.</i></p> <p><i>Comptait sur cet investissement pour un complément de retraite.</i></p>

10	Droit de Prémption Urbain Renforcé (DPUR)
-----------	--

Les contributeurs contestent le Droit de Prémption Urbain Renforcé voté par l'EPT Marne et Bois le 8 décembre 2020. Ils ont déposé un recours contentieux (8/2/21).
 Ils pointent que, sur la totalité de la commune de Bry, ce DPUR ne concerne que leur résidence. Ils font observer que cette DPUR a pour effet de fixer une date de référence antérieure au changement de statut de la résidence.

obs	éléments
38	<p>b/ Date de référence d'exception fixée au 20 mars 2017 : <i>les appartements à estimer sont dans une résidence de tourisme Les dates de référence, dites de principe, souffrent toutefois d'exceptions.</i></p> <p><u>Parmi les exceptions figure le cas des biens soumis à droit de prémption.</u> <i>L'article L. 213-6 alinéa 1er du code de l'urbanisme dispose que : « Lorsqu'un bien soumis au droit de prémption fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, la date de référence prévue à l'article L. 322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle prévue au a de l'article L. 213-4. »</i></p> <p>L'article L. 213-4 du code de l'urbanisme dispose en son a) que : « a) La date de référence prévue à l'article L. 322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est :</p> <ul style="list-style-type: none"> -pour les biens compris dans le périmètre d'une zone d'aménagement différé : i) la date de publication de l'acte délimitant le périmètre provisoire de la zone d'aménagement différé lorsque le bien est situé dans un tel périmètre ou lorsque l'acte créant la zone est publié dans le délai de validité d'un périmètre provisoire ; ii) la date de publication de l'acte créant la zone d'aménagement différé si un périmètre provisoire de zone d'aménagement différé n'a pas été délimité ; iii) dans tous les cas, la date du dernier renouvellement de l'acte créant la zone d'aménagement différé ; -pour les biens non compris dans une telle zone, la date à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le plan d'occupation des sols, ou approuvant, révisant ou modifiant le plan local d'urbanisme et délimitant la zone dans laquelle est situé le bien ; » <p>Pour simplifier, il faut retenir que lorsque le bien est soumis à droit de prémption, la date à laquelle il faut se placer pour évaluer son usage correspond à celle à laquelle le PLU a dernièrement impacté les caractéristiques de la zone dans laquelle il se situe (Cass., 3ème Civ., 17 septembre 2014, n° 13-20076). <i>On vient en quelque sorte geler l'usage du bien à une date donnée pour éviter que les propriétaires fonciers anticipent une procédure d'expropriation qui leur permettrait de tirer profit de la situation. Cette règle a été mise en place par le législateur pour éviter un effet d'aubaine au profit des expropriés et au détriment de l'expropriant, mais aussi pour éviter les spéculations foncières qui rendraient impossible toute opération d'aménagement. En l'espèce, jusqu'à peu, les appartements de la résidence n'étaient pas soumis à droit de prémption. Ce n'est que par délibération n°20-156 du 8 décembre 2020 que le conseil de territoire de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Paris-Est-Marne & Bois a, sur demande de la commune de Bry-sur-Marne, d'une part, approuvé l'institution du droit de prémption urbain renforcé sur le territoire de la commune de Bry-sur-Marne, et d'autre part, délégué ce droit de prémption à l'EPFIF. Vous noterez que la résidence du 80 avenue Georges Clémenceau est la seule copropriété sur l'ensemble du territoire de la commune à faire l'objet du droit de prémption urbain renforcé ! Il faut bien comprendre que le droit de prémption urbain simple n'aurait pas permis à la commune de préempter les cessions des appartements passées au sein de la résidence. En effet, seul le droit de prémption urbain renforcé le permet conformément à l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme :</i></p>
38	<p><i>La délibération du 8 décembre 2020, prise après la révision du PLU du 20 mars 2017 et après la fin de la résidence de tourisme le 29 novembre 2019, a eu pour effet d'entraîner deux conséquences :</i></p>

Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
 relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
 Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice

	<p>- <u>La première</u>, c'est de soumettre au droit de préemption l'ensemble des cessions à intervenir dans le périmètre de la résidence ;</p> <p>- <u>La seconde, surtout</u>, c'est d'entraîner une <u>modification de la date de référence</u> à laquelle se placer pour évaluer l'usage effectif des appartements.</p> <p>Revenons sur cette deuxième conséquence de l'institution du droit de préemption urbain renforcé. Conformément à l'article L. 213-4 a) du code de l'urbanisme précité, dès lors que la résidence est soumise au droit de préemption urbain renforcé, il convient de se placer, pour déterminer l'usage des appartements, à la date à laquelle le PLU de Bry-sur-Marne les a dernièrement impactés. La dernière version en vigueur du PLU de Bry-sur-Marne est issue d'une procédure de révision approuvée par une délibération de l'EPT Paris-Est-Marne & Bois datée du 20 mars 2017. A cette date du 20 mars 2017, les appartements à estimer sont situés dans une résidence de tourisme.</p> <p>La commune essaye donc, par l'institution du droit de préemption urbain renforcé, de faire rétro-pédalage sur les décisions prises ces dernières années et ainsi obtenir une évaluation rétroactive des appartements en tant qu'appartements à usage d'habitation situés dans une résidence de tourisme.</p>
38	<p>Par un recours contentieux enregistré le 8 février 2021 au greffe du tribunal administratif de Melun sous le n°2101252, le syndicat des copropriétaires a contesté la légalité de la délibération de l'EPT instituant le droit de préemption urbain renforcé : ce contentieux est en cours d'instruction.</p> <p>En cas d'annulation, la date de référence sera fixée au 5 septembre 2021, date à laquelle les appartements sont à usage d'habitation situés dans une résidence d'habitation.</p>
136	<p>j'attire votre attention sur la manœuvre de la Mairie lorsqu'elle a fait voter un droit de préemption urbain renforcé (contesté en justice) pour tenter (vainement) de changer la date de référence. Il me semble qu'il s'agit, en plus d'un <u>détournement de procédure</u> et des arguments déjà portés à votre connaissance, <u>d'un cas d'école de la fraude à la loi</u>.</p> <p>En effet, la fraude « consiste à faire jouer une règle de droit pour tourner une autre règle de droit » (J. Ghestin, G. Goubeaux et M. Fabre-Magnan, Traité de droit civil, n° 813, p. 800), étant précisé qu'est « absolue la nullité prononcée en cas de fraude à la loi » (Fages B., Droit des obligations, sept. 2020, §197).</p> <p>En effet, selon le célèbre adage « <i>fraus omnia corrumpit</i> » : la fraude fait exception à toutes les règles.</p> <p>Par conséquent, en droit, la manœuvre frauduleuse est nulle ou inefficace.</p> <p>Il en découle que la date de référence pertinente en l'espèce ne peut qu'être celle de l'usage d'habitation (qui implique une valorisation >5.000euros par m2 pour les biens), et ce en toute hypothèse.</p> <p>En conclusion, pour cette raison et toutes les autres déjà développées, il me semble évident que l'estimation des coûts dans le dossier de la Mairie est grossièrement sous-évaluée.</p>
139	<p>les atteintes à la propriété privée, le coût financier et, le cas échéant, les inconvénients d'ordre social ou économique que comporte l'opération sont excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente.</p> <p>S'il est de la nature même de l'expropriation de porter atteinte à la propriété privée, néanmoins l'atteinte ne doit pas être disproportionnée comparée aux avantages attendus du projet.</p>

11	CONTESTATION DE LA DATE DE REFERENCE
-----------	---

Plusieurs contributeurs font observer que la fixation du prix au M² repose sur l'évaluation d'une résidence de tourisme et pas d'un ensemble d'habitation, avec comme date de référence elle du dernier PLU.

Or si en mars 2017 il s'agissait bien d'une résidence de tourisme, elle est devenue immeuble d'habitation en novembre 2019.

Ils estiment que la date de principe prévue par les dispositions de l'article L. 322-2 du code de l'expropriation, devrait être la date de référence qui doit être fixée un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la DUP, soit le 5 septembre 2021, et qu'à cette date on était bien devant une résidence d'habitation..

obs	éléments
-----	----------

Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
 Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice

26	les arguties juridiques développées pour nous faire passer à tort pour les propriétaires d'une résidence de tourisme, doublées d'un cynisme terrible pour la valeur de nos patrimoines fonciers parfois modestes.
38	<p>En réalité, ce qui justifie la demande de déclaration d'utilité publique de la commune, c'est l'opportunité d'essayer d'exproprier la résidence à bas prix via des manœuvres juridiques. Selon le dossier d'enquête, l'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser serait d'un montant total de 22.440.00,00 euros.</p> <p>L'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser a notamment été effectuée sur la base d'un prix unitaire d'acquisition des appartements pour un prix de 2.300 euros le m². Ce prix est totalement déconnecté du marché immobilier local pour les appartements situés en résidence d'habitation, dont le prix unitaire dépasse 5.000 euros du m². Cela ressort parfaitement du dossier n°3 établi par les copropriétaires.</p> <p>La question se pose de savoir comment l'administration est parvenue à retenir un prix de 2.300 m² pour évaluer les appartements de la résidence du 80 avenue Georges Clémenceau é</p> <p>Cette fixation du prix repose d'une part -tel qu'indiqué dans le rapport du Domaine- sur l'évaluation d'une résidence de tourisme et pas d'un ensemble d'habitation, et d'autre part, sur le <u>détournement de procédure mis en œuvre par la commune pour tenter de geler le prix des appartements grâce aux textes du code de l'expropriation.</u></p> <p>Plus précisément encore, l'explication se trouve au niveau de ce qu'on appelle, en droit de l'expropriation, « les dates de référence ».</p>
38	<p>Pour fixer la valeur d'un bien à exproprier, l'administration fiscale, tout comme le juge de l'expropriation, raisonnent à partir de ce qu'on appelle des « dates de référence ».</p> <p>Elles sont au nombre de trois :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une date à laquelle il faut se placer pour évaluer la nature, l'usage des biens à exproprier (est ce que le bien à exproprier est à usage d'habitation, commercial, etc). • Une date à laquelle il faut se placer pour évaluer les caractéristiques des biens à exproprier (comment est configuré le bien, est-il en bon état, est-il occupé, etc). • Une date à laquelle il faut se placer pour déterminer la valeur de biens comparables à celui exproprié (quels sont les actes de vente comparables dont il est possible de se servir pour évaluer le bien). <p>C'est la combinaison de ces dates de référence qui va permettre d'évaluer la valeur des biens à exproprier et donc d'estimer le coût des acquisitions à réaliser dans le dossier d'enquête.</p> <p>La date de référence qui nous intéresse est celle à laquelle il convient de se placer pour déterminer l'usage du bien exproprié (A), qu'il conviendra d'appréhender sous l'angle de l'intention dolosive, de l'attitude de la commune de Bry-sur-Marne (B)</p>
38	<p>Ainsi, le code de l'expropriation prévoit quatre dates dites de principe :</p> <ul style="list-style-type: none"> o Lorsque le bien est exproprié dans le cadre d'une opération soumise à enquête publique au titre du code de l'expropriation, la date de référence est fixée un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (c'est la date la plus « classique ») ; o Lorsque le bien est exproprié pour une opération intéressant la défense nationale, la date de référence est fixée un an avant la déclaration d'utilité publique ; o Lorsque le bien est exproprié pour un projet soumis à débat public ou dans le cadre du Grand Paris, la date de référence est fixée au jour de la mise à disposition du public du dossier de ce débat ; o Lorsque le bien est situé à l'intérieur du périmètre d'une ZAC, la date de référence est fixée à la date de publication de l'acte créant la ZAC. <p>Dans notre cas, si l'on s'en tient à la date de principe prévue par les dispositions de l'article L. 322-2 du code de l'expropriation, la date de référence doit être fixée un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la DUP.</p> <p>L'enquête préalable ayant été ouverte par arrêté daté du 5 septembre 2022, la date de référence doit être fixée au 5 septembre 2021.</p> <p>A cette date du 5 septembre 2021, les appartements à estimer sont des appartements à usage d'habitation situés dans une résidence d'habitation.</p>
38	<p>b/ Date de référence d'exception fixée au 20 mars 2017 : les appartements à estimer sont dans une résidence de tourisme</p> <p>Les dates de référence, dites de principe, souffrent toutefois d'exceptions.</p> <p><u>Parmi les exceptions figure le cas des biens soumis à droit de préemption.</u></p>

Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
 Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice

	<p><i>L'article L. 213-6 alinéa 1er du code de l'urbanisme dispose que : « Lorsqu'un bien soumis au droit de préemption fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, la date de référence prévue à l'article L. 322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle prévue au a de l'article L. 213-4. »</i></p> <p><i>L'article L. 213-4 du code de l'urbanisme dispose en son a) que : « a) La date de référence prévue à l'article L. 322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est :</i></p> <ul style="list-style-type: none"><i>-pour les biens compris dans le périmètre d'une zone d'aménagement différé : i) la date de publication de l'acte délimitant le périmètre provisoire de la zone d'aménagement différé lorsque le bien est situé dans un tel périmètre ou lorsque l'acte créant la zone est publié dans le délai de validité d'un périmètre provisoire ; ii) la date de publication de l'acte créant la zone d'aménagement différé si un périmètre provisoire de zone d'aménagement différé n'a pas été délimité ; iii) dans tous les cas, la date du dernier renouvellement de l'acte créant la zone d'aménagement différé ;</i><i>-pour les biens non compris dans une telle zone, la date à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le plan d'occupation des sols, ou approuvant, révisant ou modifiant le plan local d'urbanisme et délimitant la zone dans laquelle est situé le bien ; »</i> <p><i>Pour simplifier, il faut retenir que lorsque le bien est soumis à droit de préemption, la date à laquelle il faut se placer pour évaluer son usage correspond à celle à laquelle le PLU a dernièrement impacté les caractéristiques de la zone dans laquelle il se situe (Cass., 3ème Civ., 17 septembre 2014, n° 13-20076).</i></p> <p><i>On vient en quelque sorte geler l'usage du bien à une date donnée pour éviter que les propriétaires fonciers anticipent une procédure d'expropriation qui leur permettrait de tirer profit de la situation. Cette règle a été mise en place par le législateur pour éviter un effet d'aubaine au profit des expropriés et au détriment de l'expropriant, mais aussi pour éviter les spéculations foncières qui rendraient impossible toute opération d'aménagement.</i></p> <p><i>En l'espèce, jusqu'à peu, les appartements de la résidence n'étaient pas soumis à droit de préemption.</i></p> <p><i>Ce n'est que par délibération n°20-156 du 8 décembre 2020 que le conseil de territoire de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Paris-Est-Marne & Bois a, sur demande de la commune de Bry-sur-Marne, d'une part, approuvé l'institution du droit de préemption urbain renforcé sur le territoire de la commune de Bry-sur-Marne, et d'autre part, délégué ce droit de préemption à l'EPFIF. Vous noterez que la résidence du 80 avenue Georges Clémenceau est la seule copropriété sur l'ensemble du territoire de la commune à faire l'objet du droit de préemption urbain renforcé !</i></p>
38	<p><i>La délibération du 8 décembre 2020, prise après la révision du PLU du 20 mars 2017 et après la fin de la résidence de tourisme le 29 novembre 2019, a eu pour effet d'entraîner deux conséquences : - <u>La première</u>, c'est de soumettre au droit de préemption l'ensemble des cessions à intervenir dans le périmètre de la résidence ;</i></p> <p><i>- <u>La seconde, surtout, c'est d'entraîner une modification de la date de référence à laquelle se placer pour évaluer l'usage effectif des appartements.</u></i></p> <p><i>Revenons sur cette deuxième conséquence de l'institution du droit de préemption urbain renforcé. Conformément à l'article L. 213-4 a) du code de l'urbanisme précité, dès lors que la résidence est soumise au droit de préemption urbain renforcé, il convient de se placer, pour déterminer l'usage des appartements, à la date à laquelle le PLU de Bry-sur-Marne les a dernièrement impactés. La dernière version en vigueur du PLU de Bry-sur-Marne est issue d'une procédure de révision approuvée par une délibération de l'EPT Paris-Est-Marne & Bois datée du 20 mars 2017. A cette date du 20 mars 2017, les appartements à estimer sont situés dans une résidence de tourisme. La commune essaye donc, par l'institution du droit de préemption urbain renforcé, de faire rétro-pédalage sur les décisions prises ces dernières années et ainsi obtenir une <u>évaluation rétroactive des appartements</u> en tant qu'appartements à usage d'habitation situés dans une résidence de tourisme.</i></p> <p><i>Cela aurait inéluctablement pour effet de multiplier par deux le prix unitaire de cession (Cf. dossier n°3 : Une évaluation des biens totalement déconnectée du marché immobilier de la commune et un budget manifestement sous-estimé) ! Cette augmentation du prix de cession entraînera l'explosion du budget de l'opération et remettra en cause l'estimation sommaire présentée dans le dossier. En tout état de cause l'estimation financière des appartements à acquérir et l'utilité publique de l'opération doivent d'ores et déjà être remis en cause, sans attendre l'issue du contentieux dirigé contre la délibération approuvant le droit de préemption urbain renforcé.</i></p>

Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice

136	<p><u>J'attire votre attention sur la manœuvre de la Mairie lorsqu'elle a fait voter un droit de préemption urbain renforcé (contesté en justice) pour tenter (vainement) de changer la date de référence.</u> <i>Il me semble qu'il s'agit, en plus d'un détournement de procédure et des arguments déjà portés à votre connaissance, d'un cas d'école de la fraude à la loi.</i> <i>En effet, la fraude « consiste à faire jouer une règle de droit pour tourner une autre règle de droit » (J. Ghestin, G. Goubeaux et M. Fabre-Magnan, Traité de droit civil, n° 813, p. 800), étant précisé qu'est « absolue la nullité prononcée en cas de fraude à la loi » (Fages B., Droit des obligations, sept. 2020, §197).</i> <i>En effet, selon le célèbre adage « fraus omnia corrumpit » : la fraude fait exception à toutes les règles. Par conséquent, en droit, la manœuvre frauduleuse est nulle ou inefficace.</i> <u>Il en découle que la date de référence pertinente en l'espèce ne peut qu'être celle de l'usage d'habitation</u> (qui implique une valorisation >5.000euros par m2 pour les biens), et ce en toute hypothèse. <i>En conclusion, pour cette raison et toutes les autres déjà développées, il me semble évident que l'estimation des coûts dans le dossier de la Mairie est grossièrement sous-évaluée.</i></p>
143	<p><i>Je croyais que la date de référence avait été créée par le législateur pour protéger l'expropriant contre des abus de l'exproprié , <u>ici nous sommes dans une situation inverse de spoliation des copropriétaires</u> .</i></p>
172	<p><i>Dossier insincère comportant informations assertions affirmations trompeuses, mensongères, calomnieuses, irrespectueuses et incomplètes. Atteinte à la propriété monstrueusement disproportionnée. Arguties sur la date de référence.</i></p>

12	COÛT DU PROJET
-----------	-----------------------

*Le coût de l'opération projetée doit être présenté dans le dossier soumis à enquête.
 Les contributeurs dénoncent son absence ou son approche exagérément sommaire et sous-estimée.
 Ils estiment que le coût des acquisitions proposé par l'EPFIF ne correspond pas au prix de l'immobilier à Bry.
 Ils contestent la date de référence liée au DPUR, sur laquelle ont été basés les calculs.
 Ils soulignent que le coût lié au relogement de locataires (au moins 90 pour LOKIZI, chiffre non connu pour COZY HOME) n'a pas été évalué, et que le coût d'aménagement des bâtiments et des appartements pour accueillir des seniors n'est pas présenté, pas plus que celui de l'aménagement des espaces verts.*

obs	Eléments
2	<i>le projet tel que décrit par la mairie (ascenseurs, espaces verts et autres aménagements) nécessitera un investissement très important et on ne peut que douter de sa viabilité financière.</i>
5	<i>Le projet est à destination d'une population de seniors, alors que la plupart des appartements sont des duplex exigües (donc avec escaliers pentus, inadaptés à des personnes âgées). Cela nécessiterait des travaux d'aménagement très coûteux et non pris en compte dans l'évaluation budgétaire du projet</i>
6	<p><u>Le dossier comporte une confusion entre coût d'acquisition et cout d'opération.</u> <i>Qu'entend-on par coût d'opération é</i> <i>Quelle est donc la description précise de « l'opération » qui motive l'expropriation é</i> <i>A la page 32, le dossier évoque un « coût d'opération » de 22 Millions qui est en fait le montant estimé par la DNID dans son estimation sommaire suite à sa visite de janvier 2021.</i> <i>Or sur l'îlot qui a changé de classement PLU en 2017, le prix moyen de vente au m2 est de 5000 € et non de 2300 € comme indiqué dans la notice, ce qui reviendrait à accroître à minima le prix d'acquisition de 20 millions d'euros, soit un total de 42 millions.</i> <i>D'autre part, la consultation lancée auprès des maîtres d'ouvrage potentiels a été accompagnée d'estimation de coûts de travaux qui ne sont pas repris.</i> <i>Les coûts les plus réalistes estimaient les travaux de transformation à 10 Millions d'Euros.</i> <i>Aussi si l'on ajoute les 10 millions de travaux,</i> <u>soit un coût d'opération probable de 62 millions au lieu des 22 millions annoncés.</u></p>
16	<i>Le projet de la Mairie est peu crédible, mal fondé, mensonger; le budget associé est sous-estimé et</i>

Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
 Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice

	<i>totalelement irréaliste. Cela n'est pas acceptable,</i>
24	<i>Les immeubles concernés par l'enquête publique n'étant ni insalubres ni en état de péril, et l'opération étant intitulée « Requalification de la résidence », une information correcte du public nécessiterait que figure dans le dossier un plan qui explicite la nature de la « requalification », ainsi qu'une évaluation des biens datant de moins d'un an.</i>
24	<i>Le plan des travaux « doit permettre aux intéressés d'avoir une idée exacte des travaux envisagés et de visualiser l'emprise du projet. Il s'agit de montrer la disposition de l'ensemble des équipements projetés, et de faire apparaître clairement le périmètre des travaux (échelle comprise entre 1/200e et 1/1000e) En ce qui concerne l'évaluation de la DNID dans le cadre d'une enquête publique, celle-ci doit dater de moins d'un an, ce qui n'est pas le cas du document produit en date de juin 2021. Cette pièce doit donc être considérée comme donc manquante au dossier.</i>
25	<i>A la page 39 de la notice explicative, il est mentionné : "les inconvénients de cette opération sont faibles et tiennent principalement : 1) au caractère forcé de transfert forcé de propriété, bien que ce point doive être nuancé en raison de l'obligation d'indemniser les expropriés, <u>de l'absence dans la plupart des cas de logements principaux et de baux de longue durée</u> ; 2) à 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." Dire que le point "caractère forcé de transfert forcé" est à nuancer du fait d'obligation d'indemniser, oui, pour autant que l'indemnisation des expropriés soit équitable, ce qui est très loin d'être le cas. Et les locataires actuels résidant dans mes appartements y sont au titre de leur résidence principale, donc ils devraient être relogés si l'expropriation devait avoir lieu</i>
25	<i>page 27 de la notice explicative DUP : "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 de l'expropriation." Il est ainsi ouvertement avoué par la Mairie qu'elle a conscience de spolier les propriétaires. Est-ce admissible de la part d'une Administration/Collectivité locale dans un Etat de droit ?</i>
29	<i>Contrairement à ce qui est affirmé de manière mensongère par la Mairie dans la Note Explicative DUP p27 2è alinéa : « 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. », L'EPFIF n'avait pas engagé ces discussions de manière générale à la date de dépôt du dossier, c'est-à-dire Septembre 2021, comme le prouve le courrier daté du 23 Février 2022 proposant une rencontre à Sarl Veneur (pj 'Courrier EPFIF 23022022 - proposition de rencontre'). J'ai rencontré Mme Boutillier dans les locaux de l'EPFIF le 4 avril 2022. Cette dernière m'a alors affirmé au nom de l'EPFIF qu'il n'y avait aucune marge substantielle de négociation sur le prix.</i>
38	<i>L'expropriation ne peut être prononcée qu'à la condition de répondre à une utilité publique. Pour que l'utilité publique puisse être constatée, il faut être en mesure d'appréhender le coût de l'opération projetée. Le coût de l'opération projetée doit être présenté dans le dossier soumis à enquête. L'obligation faite à l'expropriant d'indiquer l'estimation sommaire des acquisitions a pour objet de permettre à tous les intéressés de s'assurer que les dépenses envisagées ont, <u>compte tenu de leur coût total réel</u>, un caractère d'utilité publique, cette dernière étant nécessairement fonction de son coût. Cette ébauche de bilan prévisionnel de l'opération constitue l'un de ses points d'ancrage les plus concrets et les plus profonds pour jauger le caractère d'utilité publique de l'opération. La sous-évaluation manifeste de l'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser, qui ne permet pas de connaître le coût total de l'opération, ne répond pas aux prescriptions du code de l'expropriation. En l'espèce, la prise de connaissance du dossier d'enquête permet rapidement de se rendre compte que ce ne sont ni les qualités intrinsèques de la résidence, ni la politique d'aménagement de la commune qui justifient sa demande d'obtenir l'expropriation de la résidence. Le dossier est en effet totalement incomplet et orienté sur la présentation de la procédure. Cela ressort : - D'une part, du dossier n°4 établi par les copropriétaires (Cf. dossier n° 4 : non-respect des procédures, du Plan Local d'Urbanisme et inadéquation de la résidence à la</i>

Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
 Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice

	<i>destination annoncée) ; - D'autre part, du dossier n°5 établi par les copropriétaires</i>
38	<p><i>En réalité, ce qui justifie la demande de déclaration d'utilité publique de la commune, c'est l'opportunité d'essayer d'exproprier la résidence à bas prix via des manœuvres juridiques. Selon le dossier d'enquête, l'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser serait d'un montant total de 22.440.00,00 euros.</i></p> <p><i>L'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser a notamment été effectuée sur la base d'un prix unitaire d'acquisition des appartements pour un prix de 2.300 euros le m².</i></p> <p><i>Ce prix est totalement déconnecté du marché immobilier local pour les appartements situés en résidence d'habitation, dont le prix unitaire dépasse 5.000 euros du m².</i></p> <p><i>Cela ressort parfaitement du dossier n°3 établi par les copropriétaires.</i></p> <p><i>La question se pose de savoir comment l'administration est parvenue à retenir un prix de 2.300 m² pour évaluer les appartements de la résidence du 80 avenue Georges Clémenceau é</i></p> <p><i>Cette fixation du prix repose d'une part -tel qu'indiqué dans le rapport du Domaine - sur l'évaluation d'une résidence de tourisme et pas d'un ensemble d'habitation, et d'autre part, sur le <u>détournement de procédure mis en œuvre par la commune pour tenter de geler le prix des appartements grâce aux textes du code de l'expropriation.</u></i></p> <p><i>Plus précisément encore, l'explication se trouve au niveau de ce qu'on appelle, en droit de l'expropriation, « les dates de référence ».</i></p>
38	<p><i>La délibération du 8 décembre 2020 (DPUR), prise après la révision du PLU du 20 mars 2017 et après la fin de la résidence de tourisme le 29 novembre 2019, a eu pour effet d'entraîner deux conséquences :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>- <u>La première</u>, c'est de soumettre au droit de préemption l'ensemble des cessions à intervenir dans le périmètre de la résidence ;</i> <i>- <u>La seconde, surtout</u>, c'est d'entraîner une modification de la <u>date de référence</u> à laquelle se placer pour évaluer l'usage effectif des appartements.</i> <p><i>Revenons sur cette deuxième conséquence de l'institution du droit de préemption urbain renforcé. Conformément à l'article L. 213-4 a) du code de l'urbanisme précité, dès lors que la résidence est soumise au droit de préemption urbain renforcé, il convient de se placer, pour déterminer l'usage des appartements, à la date à laquelle le PLU de Bry-sur-Marne les a dernièrement impactés. La dernière version en vigueur du PLU de Bry-sur-Marne est issue d'une procédure de révision approuvée par une délibération de l'EPT Paris-Est-Marne & Bois datée du 20 mars 2017. A cette date du 20 mars 2017, les appartements à estimer sont situés dans une résidence de tourisme. La commune essaye donc, par l'institution du droit de préemption urbain renforcé, de faire rétro-pédalage sur les décisions prises ces dernières années et ainsi obtenir une <u>évaluation rétroactive des appartements</u> en tant qu'appartements à usage d'habitation situés dans une résidence de tourisme.</i></p> <p><i>Cela aurait inéluctablement pour effet de multiplier par deux le prix unitaire de cession (Cf. dossier n°3 : Cette augmentation du prix de cession entrainera l'explosion du budget de l'opération et remettra en cause l'estimation sommaire présentée dans le dossier. En tout état de cause l'estimation financière des appartements à acquérir et l'utilité publique de l'opération doivent d'ores et déjà être remis en cause, sans attendre l'issue du contentieux dirigé contre la délibération approuvant le droit de préemption urbain renforcé.</i></p>
38	<p><i>Dans notre cas, la délibération du 8 décembre 2020 instituant le droit de préemption urbain renforcé n'a pas eu pour objectif de vouloir lutter contre un comportement spéculatif des copropriétaires.</i></p> <p><i>Bien au contraire, c'est la commune qui profite de ce mécanisme pour vouloir exproprier les appartements à un prix qui ne correspond pas à la réalité du marché immobilier libre des appartements à usage d'habitation dans une résidence d'habitation, mais se base sur une estimation du marché des appartements à usage d'habitation dans une résidence de tourisme (estimation sommaire et non documentée par des comparables, également contestée par le syndicat des copropriétaires et les copropriétaires).</i></p> <p><i>Les cinq dossiers produits par les copropriétaires justifient pleinement que vous appréhendez la résidence expropriée comme une résidence d'habitation classique dont les appartements doivent être évalués en tant qu'appartements à usage d'habitation.</i></p> <p><i>Le détournement de procédure est manifeste.</i></p> <p><i>Par conséquent, la multiplication par deux du coût des acquisitions des appartements de la résidence vient totalement remettre en cause la prétendue utilité publique de l'opération.</i></p>

Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
 Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice

	<i>Si la commune de Bry-sur-Marne est en carence de logement sociaux, il lui appartient de donner priorité aux opérations de réalisation de logements sociaux qu'elle a déjà identifiées dans son PLU, plutôt que de vouloir profiter d'un effet d'aubaine qu'elle a elle-même organisé juridiquement.</i>
45	<i>Pour arriver à ses fins, la Mairie de Bry sur Marne procède à une représentation déformée des éléments : Les arguments sont très bien présentés dans la Lettre ouverte au maire et aux conseillers municipaux de Bry que les copropriétaires ont transmis en novembre 2021. Des éléments factuels démontrent ainsi que la mairie agit délibérément depuis 2015 en vue d'exproprier la résidence à moindre coût. <u>Elle présente à sa tutelle un dossier d'expropriation qui n'est pas sincère et un budget intenable pour tenter de faire passer ce projet.</u></i>
46	<i>Le document de la mairie minimise les indemnisations dues aux locataires actuels.</i>
50	<i>Ce passage en force de la Mairie et de l'EPFIF, permet de justifier la viabilité de leur projet social sur la commune de Bry, mais, celui-ci reste inadmissible et sans aucune considération pour nous les propriétaires qui avons investi, les contribuables locaux que nous sommes <u>et les locataires en place qu'il faudra reloger et indemniser.</u></i>
66	<i><u>Il va falloir reloger les locataires en place</u> car ce sont des baux d'habitation et non de courte durée comme l'indique le projet de la mairie qui est schizophrène sur le sujet car c'est elle qui a validé le changement de destination. Le prix de marché est le double de celui avancé par la mairie sur la base de 2 appartements achetés au rabais à des copropriétaires obligés de vendre à cause de leurs difficultés financières. - <u>Il va falloir reloger les locataires en place</u> car ce sont des baux d'habitation et non de courte durée comme l'indique le projet de la mairie qui est schizophrène sur le sujet car c'est elle qui a validé le changement de destination. - Ce projet indique une valorisation de 12 000€ pour une place de parking et une valorisation de 82 800€ pour un appartement de 36 m² (2 300€ le m² au lieu de 5 000€) : où est la cohérence quand le prix d'un parking représente 14% du prix d'un appartement de 36 m². Ce projet d'utilité publique est <u>hors budget compte tenu des valorisations réelles et des relocations nécessaires.</u></i>
67	<i>La Notice Explicative DUP indique page 27 en § « Situation de copropriétaires » : « Les copropriétaires sont pour la plupart des Sociétés civiles immobilières ayant investi dans la résidence pour des avantages fiscaux » 2. Cette manière tendancieuse de présenter la situation des copropriétaires n'honore ni leurs auteurs ni les signataires de la Demande d'Utilité Publique.</i>
67	<i>En page 40 §3, la Notice Explicative se réfère de manière trompeuse « ... dans les cas exceptionnels... ». Or on peut évaluer à plus d'une centaine le nombre de ces logements ainsi occupés de manière <u>stable</u> par des locataires, colocataires, familles ... Outre qu'il faudra les reloger (point minimisé dans le dossier DUP), cela veut dire un grand nombre de déplacements contraints et un coût humain correspondant. Pour l'ensemble des raisons évoquées ci-dessus, nous considérons que les conditions d'une déclaration d'utilité publique pour procéder à l'expropriation projetée ne sont pas remplies car le dossier présenté minimise voire omet le coût humain excessif de cette opération. Le dossier est cependant construit de façon machiavélique, et présente de façon fallacieuse le statut des locaux, pour essayer de les acheter à vil prix et rendre ainsi possible financièrement une opération qui sans cela serait impossible le chiffrage de l'enquête montre l'impossibilité de réaliser l'opération avec des indemnisations légales et honnêtes.</i>
69	<i>Notre appartement a une surface de 80 m², il a 3 chambres, 2 salles de bains ainsi qu'une grande pièce à vivre et est en duplex. Il est actuellement loué à 3 jeunes actifs qui n'ont pas pu trouver ailleurs de logements avec un loyer individuel aussi avantageux. Si l'expropriation a lieu, il faudra reloger ou indemniser ces personnes dans les mêmes conditions, ainsi, le problème sera juste déplacé, sans compter le coût financier supplémentaire.</i>
70	<i>L'imposture consiste pour la commune à présenter la résidence comme étant une résidence de tourisme pour exproprier les appartements de la résidence à un prix bien inférieur auquel les copropriétaires seraient en mesure de les vendre sur le marché libre et en sous estimant les besoins de relogement.</i> LAL INVEST, pour sa part, est propriétaire, dans le bâtiment B, de 4 TI, tous loués en meublés de

Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice

	<i>la loi de 1989. Les locataires sont tous de <u>jeunes actifs présentant un profil social qui leur rendra difficile le relogement à prix comparable à une telle proximité du RER et des commerces.</u></i>
70	<i>Selon le dossier d'enquête, l'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser serait d'un montant total de 22.440.000 €. L'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser a notamment été effectuée sur la base d'un prix unitaire d'acquisition des appartements par l'EPFIF, mandatée pour procéder aux acquisitions, pour un prix de 2.300 € le m². Le but est d'amener, par la contrainte, des propriétaires pris à la gorge par le remboursement de leurs emprunts, à accepter de céder leurs biens à l'EPFIF à un prix compatible avec ce budget de la commune. Ce prix est totalement déconnecté du marché immobilier local pour les appartements situés en résidence d'habitation, dont le prix unitaire dépasse 5.000 € du m². Cela ressort indiscutablement du dossier n° 3 établi par les copropriétaires, qui vous a été remis. <u>Le prix des appartements de 2.300 €/m² proposé dans le rapport de la DNID et qui a servi de base au budget de la mairie, est donc totalement hors marché.</u> L'opération ne se justifie économiquement que si ce prix est validé par le juge de l'expropriation, ce qui paraît peu probable au vu de l'énorme écart avec le prix commercial observé dans le voisinage immédiat de la résidence (-55%).</i>
71	<i>je vous confirme être le propriétaire des lots 1017, 1024, 2015, 2017, 2031, 2032 et 3008 (total de 300m²) par le biais de ma SARL de Famille, Polder Investissement, qui en a fait l'acquisition entre 2003 et 2005. <u>je loue mes lots de cette résidence par la société Lokizi qui gère les contrats de location meublée de manière satisfaisante à des loyers plutôt modestes et une rentabilité correcte</u></i>
76	<i>La résidence est en statut d'habitation. Presque tous les appartements sont occupés par des locataires en résidence principale, il faudra les indemniser et les reloger. Transmission de la liste des 90 lots (sur 134) de la résidence gérés par la société LOKIZI en habitation meublée- loi 89-462 –(D'autres lots sont gérés par une autre société). Budget irréaliste.</i>
82	<i>La proposition aujourd'hui sur la table, basée sur des ventes forcées d'il y a plus que 5 ans d'appartements en location hôtelier, ne reflète pas la réalité, elle représente autour de 50% du prix du marché actuel pour ces appartements. Ce n'est pas une proposition honnête.</i>
84	<i>l'évaluation du coût de l'opération porté au dossier est minoré de manière exagérée.</i>
91	<i><u>Dire qu'il y a encore des locataires de courte durée dans les appartements est un mensonge sinon par commission à tout le moins par omission ou ignorance.</u> En ce qui concerne la SARL Patrimoine, les 4 studios sont actuellement loués, par l'intermédiaire de la société CosyHome, à de jeunes actifs, qui en ont fait leur habitation principale dans le cadre de baux d'habitation en meublé. La mairie devra donc, si elle entend mener à terme son projet d'expropriation, prendre en charge le relogement de ces 4 locataires.</i>
91	<i>Le projet serait à destination d'une population de seniors é Il faut savoir que les appartements de la SARL Audibert Patrimoine sont de type T1, d'une surface inférieure ou égale à 20 m², sans doute trop exigus pour loger des seniors : kitchenette et salle d'eau peu adaptée. S'ils conviennent parfaitement à de jeunes actifs ou des étudiants, il faudra vraisemblablement des travaux d'aménagement très coûteux (et non pris en compte dans l'évaluation budgétaire du projet) pour les adapter à des personnes âgées.</i>
99	<i>Budget du projet non détaillé, non justifié et incomplet, donc trompeur pour la validation d'une expropriation</i>
101	<i>Mes 4 studios sont actuellement loués à des particuliers avec des baux d'habitation régis par la loi de 1989. (PJ à ce courrier). Ces locataires, dont il s'agit de la résidence principale, devront être indemnisés et relogés si la procédure d'expropriation devait être validée. L'indemnisation proposée par l'EPFIF à 2300 €/m² ne prend pas en compte le changement de destination en biens d'habitation.</i>
111	<i>Cette affaire est une longue suite d'abus, de mensonges et de manipulations de la part d'une personne publique qui a pourtant un devoir de transparence, d'équité et d'exemplarité. C'est une spoliation délibérée de 60 citoyens qui ont eu comme seul tort de ne pas être électeurs à Bry, afin de compenser des années de laxisme de cette Mairie en termes de logements sociaux. Le montant de ce « hold-up » est énorme : plus de 15 millions d'euros. On va en prison pour beaucoup moins que ça.</i>
120	<i>Vous trouverez ci-joint: - un courrier de la société LOKIZI, attestant du type de baux actuellement en vigueur pour ses</i>

	<p><i>clients de la résidence (soit environ 90 appartements sur les 134)</i></p> <p><i>- deux courriers de MM Becker et Didry, confirmant que les ventes de leurs deux lots T4 n°3002 et 4005 faites à l'EPFIF respectivement en juin et décembre 2021, l'ont été contre leur gré afin pouvoir faire face à leurs obligations financières et aux prix imposés par l'EPFIF.</i></p> <p><i>Il ne s'agit donc en aucun cas de ventes "normales", pouvant servir de références de la valeur réelle de leurs biens.</i></p> <p><i>- enfin nous vous signalons qu'une coquille s'est glissée dans le montant de <u>l'indemnité d'éviction payée en 2019 à la société Pierrevial, qui semble avoir été répercutée sur plusieurs documents: ce montant n'est pas de 1 038 000€, mais 1 138 000€ (1 138 172€ exactement)</u></i></p>
122	<p><i>L'ensemble de la partie centrale « cœur d'îlot » qui est disponible en tant qu'espace vert <u>est d'ores et déjà un espace vert</u> : Le dossier est malheureusement trompeur et mensonger également sur cet aspect, CE PROJET NE COMPORTE AUCUNE CREATION D'ESPACE VERT.</i></p> <p><i>Ce critère de création d'espace vert est utilisé comme point systématique pour la sélection du bailleur social, ce qui laisse supposer une manipulation lors de la sélection du bailleur social.</i></p> <p><i><u>Du reste aucun chiffrage ou évaluation même sommaire ne vient appuyer ces éléments, tant en surface créée en espace vert qu'en budget correspondant.</u></i></p>
126	<p><i>Le prix d'acquisition proposé ne répondant pas aux principes fondamentaux de l'indemnisation des copropriétaires au regard de l'ampleur de l'atteinte à la propriété privée, ne peut valablement servir de référence pour la validation de la demande d'utilité publique é cette sous-évaluation d'ampleur disqualifie la demande d'utilité publique</i></p> <p><i><u>A noter qu'une demande de communication de documents a été faite au Domaine.</u></i></p> <p><i>Elle vise à obtenir communication :</i></p> <ul style="list-style-type: none"><i>- de la première estimation établie par le Domaine antérieurement à l'estimation du 1er juin 2021 présentée dans le dossier</i><i>- le rapport d'expertise IPFEC cité dans l'avis du Domaine</i> <p><i><u>Malgré l'obligation légale de communication de ces documents cette demande de communication n'a toujours pas abouti.</u></i></p> <p><i>Cette double rétention de documents administratifs de la part de la Mairie et du Domaine est non seulement illégale, mais préjudiciable à une appréciation fondée du dossier</i></p>
126	<p><i>La Notice Explicative présente en pages 29,30, 31 et 32 un descriptif précis des travaux à effectuer</i></p> <p><i>...</i></p> <p><i><u>sans aucun coût puisque ces travaux ne sont jamais chiffrés.</u></i></p> <p><i>Or quelque soit le financeur de ces travaux, s'agissant d'une demande d'utilité publique, le coût économique du projet doit obligatoirement être présenté, ce qui n'est pas le cas ici .</i></p> <p><i>ce manque disqualifie la demande d'utilité publique</i></p> <p><i>c. Coût des travaux d'adaptation aux seniors non prévus mais coût humain délibérément planifié</i></p> <p><i>La résidence n'étant pas pourvue d'ascenseur en-dehors du bâtiment B, il est manifeste que des travaux d'aménagement conséquents devront être réalisés pour remplir les objectifs détaillés du nombre de logements seniors é</i></p> <p><i>les moyens proposés ne sont pas en phase avec la justification de la destination argumentée dans la demande, ce qui la disqualifie</i></p>
126	<p><i>Les éléments ci-dessus montrent une grossière sous-évaluation du coût économique du projet présenté avec une sous-évaluation manifeste du coût d'acquisition ainsi qu'une absence totale de chiffrage des coûts des travaux prévus, des travaux qui seront à réaliser pour la conformité à l'usage prévu par des seniors et pour le relogement des occupants.</i></p> <p><i><u>Ils montrent également un coût humain très important alors que celui-ci n'est même pas évoqué dans le dossier.</u></i></p> <p><i>Ces seuls éléments sont de nature à disqualifier l'éligibilité de ce projet à une déclaration d'utilité publique.</i></p>
132	<p><i>Le bilan coût-avantage se fonde sur des données périmées</i></p>
133	<p><i>Nous louons actuellement nos studios à des jeunes actifs par l'intermédiaire de la société Cozy Home.</i></p> <p><i>Le bail entre Cozy Home et les locataires est un bail classique pour logement meublé.</i></p>
135	<p><i>Selon la Notice : « 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</i></p>

Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice

	<p><i>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. »</i></p> <p>commentaire : les travaux d'amélioration sont un élément intéressant, malheureusement ils ne peuvent constituer un avantage distinctif car :</p> <ul style="list-style-type: none">- ils ne sont aucunement évalués d'un point de vue financier- de tels travaux sont réalisés de manière habituelle dans les résidences d'habitation en copropriété
136	<p><i>j'attire votre attention sur la manœuvre de la Mairie lorsqu'elle a fait voter un droit de préemption urbain renforcé (contesté en justice) pour tenter (vainement) de changer la date de référence. Il me semble qu'il s'agit, en plus d'un détournement de procédure et des arguments déjà portés à votre connaissance, d'un cas d'école de la fraude à la loi.</i></p> <p><i>En effet, la fraude « consiste à faire jouer une règle de droit pour tourner une autre règle de droit » (J. Ghestin, G. Goubeaux et M. Fabre-Magnan, Traité de droit civil, n° 813, p. 800), étant précisé qu'est</i></p> <p><i>« absolue la nullité prononcée en cas de fraude à la loi » (Fages B., Droit des obligations, sept. 2020, §197).</i></p> <p><i>En effet, selon le célèbre adage « fraus omnia corrumpit » : la fraude fait exception à toutes les règles.</i></p> <p><i>Par conséquent, en droit, la manœuvre frauduleuse est nulle ou inefficace.</i></p> <p><i>Il en découle que la date de référence pertinente en l'espèce ne peut qu'être celle de l'usage d'habitation</i></p> <p><i>(qui implique une valorisation > 5.000euros par m2 pour les biens), et ce en toute hypothèse.</i></p> <p><u><i>En conclusion, pour cette raison et toutes les autres déjà développées, il me semble évident que l'estimation des coûts dans le dossier de la Mairie est grossièrement sous-évaluée.</i></u></p>
139	<p><i>L'exactitude de l'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser est essentielle puisque le coût d'un projet permet d'appréhender son utilité publique.</i></p> <p><i>Le caractère incomplet ou insuffisant de cette estimation est de nature à remettre en cause une opération. – Conseil d'Etat, 7 juin 1999, n°163949</i></p> <p><i>« Considérant, d'une part, qu'en jugeant que l'estimation sommaire des acquisitions à réaliser telle qu'elle figurait dans le dossier soumis à l'enquête publique, soit 1 032 000 F, était inférieure des trois-quarts environ à celle qui pouvait raisonnablement être faite à l'époque de l'enquête, eu égard à la situation de l'immeuble, à ses caractéristiques, à ses possibilités d'utilisation en fonction des règles d'urbanisme alors applicables et aux prix pratiqués sur le marché de l'immobilier pour des immeubles équivalents, la cour administrative d'appel de Paris s'est livrée à une appréciation souveraine des faits et pièces du dossier qui échappe au contrôle du juge de cassation, dès lors qu'elle n'est pas entachée de dénaturation ; Considérant, d'autre part, qu'en retenant, en raison de cette évaluation manifestement insuffisante du coût des acquisitions à réaliser, que le coût total de l'opération ne pouvait être connu, la cour administrative d'appel de Paris n'a pas commis d'erreur de droit ; »</i></p>
139	<p><i>Dans leur premier courrier d'observations du 18 octobre 2022, le syndicat des copropriétaires vous a déjà longuement exposé que :</i></p> <ul style="list-style-type: none">- i) <u><i>L'estimation du coût des appartements repose sur une qualification erronée de la résidence, laquelle est une résidence d'habitation et non une résidence hôtelière ;</i></u>- ii) <i>La commune de Bry-sur-Marne a elle-même organisé l'évolution de la résidence hôtelière en tant que résidence d'habitation, pour ensuite tenter de geler les prix en instituant le droit de préemption urbain renforcé (DPUR), caractéristique d'un détournement de pouvoir ;</i>- iii) <u><i>Le coût total des acquisitions des appartements a été manifestement minoré et doit être revu à la hausse, de plus de 100% : prix d'environ 5.000 euros le m² au lieu du prix de 2.300 euros le m² tel qu'indiqué dans le dossier d'enquête publique.</i></u> <p><i>La présentation erronée, incomplète du dossier d'enquête, notamment en ce qui concerne l'estimation du coût des appartements à exproprier, doit vous conduire à émettre un avis défavorable.</i></p>
140	<p><i>* informations lacunaires (un exemple parmi d'autres) :</i></p> <p><i>le projet présenté ne comporte AUCUN budget pour, entre autres</i></p> <p><i>(I) adapter les appartements situés en étage et dotés d'escaliers intérieurs très raides aux besoins des seniors</i></p>

Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice

	<i>(II) transformer le local à vélos en ateliers de cuisine pour les futurs résidents... en outre, où logera-t-on les vélos é (III) créer une zone de compostage d'un potager pédagogique, une aire de jeux d'enfants...</i>
140	<i>L'estimation des acquisitions à réaliser est pire que sommaire : elle est gravement lacunaire * affirmation mensongère (un exemple parmi d'autres) : pour cacher les frais de relogement de 134 familles, le Maire prétend qu'il n'y a pas de locataires longue durée, ce qui est faux puisque plus des 2 tiers sont en bail "résidence principale loi 1989", et il le sait pertinemment puisque ses propres services ont accepté toutes les demandes de changement de destination à "habitation" qui lui ont été présentées en 2020 et 2021</i>
143	<i>la Mairie fait une présentation enjolivée de son projet (« un beau papier d'emballage ») et trompeuse, en omettant d'évaluer certains coûts,</i>
143	<i>la Mairie ne tient pas compte du préjudice humain des nombreux locataires qui ont choisi cette résidence pour la proximité du RER et qui risquent d'être relogés dans un rayon de 5 km . La Mairie est-elle apte à reloger les locataires à l'identique é</i>
145	<i>Ce dossier est tendancieux et comporte des erreurs de fond. Il manque le budget.</i>

13	UTILITE PUBLIQUE DU PROJET
-----------	-----------------------------------

L'utilité publique du projet d'expropriation de la résidence du 80 avenue Clémenceau est vigoureusement contestée, à plusieurs titres.

Les contributeurs estiment que le budget présenté dans le dossier est trop sommaire et sous-évalué.

Le statut de la résidence, présentée comme « résidence de tourisme » alors qu'elle est un immeuble d'habitation depuis novembre 2019, les fait douter de la sincérité du dossier qu'ils jugent trompeur.

Ils soulignent également qu'aucune solution alternative n'a été présentée.

obs	éléments
6	<i><u>La justification de l'utilité publique est inexistante au regard de la question de la politique d'urbanisme.</u> Le dossier de l'enquête mentionne l'expropriation de cet ensemble immobilier comme seule solution de réalisation de logements sociaux. Pendant ce temps, en l'absence de réelle volonté foncière sur la commune ou de projet municipal urbain affiché, la promotion privée fait de la restructuration de parcelles et réalise des immeubles hors de toute maîtrise publique : Eloge 17 logements, Côté Bry 25 logements, Le Colobel 6 logements, Henri Cahn 8 logements, Pères Camilliens 41 logements, ... Ainsi également, l'opération des 4 villas Pierre Curie, sur vastes parcelles aurait pu également être l'occasion pour la commune de disposer d'un foncier pour remplir ses obligations. De même tout à côté de la rue Clémenceau, rue des Chapeaux de Paille, deux habitations couvrent une surface de plus de 2500 m2 en front à rue. Nous sommes loin des 800 m2 évoqués dans le dossier comme surface minimum pour l'équilibre d'une opération. Le maire, en tout début de mandat a fait annuler un projet de construction sur le Gymnase Clémenceau, preuve s'il en était que d'autres solutions existent. Comment, en l'absence de stratégie urbaine affichée pour répondre à l'injonction de rattrapage du déficit de logement sociaux, inscrire le présent souhait d'expropriation parmi cette stratégie, et justifier ainsi d'une quelconque utilité publique é</i>
6	<i><u>Selon l'argumentaire motivant l'expropriation, la reconnaissance du statut de logement à part entière de nos propriétés pourrait être la cause du déficit en logements sociaux sur la commune.</u> Pourtant, durant les seules 5 dernières années, la mairie a autorisé la construction d'un peu plus de 680 logements (source fichier du cadastre).</i>
15	<i>Nous sommes dépités. Nous avons le sentiment d'avoir été manipulé, et de n'avoir aucun pouvoir face à un service public impersonnel qui décrète l'expropriation. La commune dans son rôle au service de l'intérêt général peut nous exproprier dans un but d'utilité publique moyennant une juste indemnité. Mais quel est l'intérêt public é On comprend l'intérêt public financier. Ici elle se permet de récupérer un bien de qualité, achevé, avec toutes les</i>

Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
 Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice

	<p>commodités, commerces, RER, à 40% de son prix d'achat. <i>Une belle opération financière au regard du prix du logement en région parisienne.</i></p>
18	<p><i>Cette décision d'expropriation a été prise dans un contexte particulièrement opaque, sans concertation avec les copropriétaires, et sans qu'aucune solution alternative n'ait été sérieusement étudiée.</i></p>
24	<p><i>Les immeubles concernés par l'enquête publique n'étant ni insalubres ni en état de péril, et l'opération étant intitulée « Requalification de la résidence », une information correcte du public nécessiterait que figure dans le dossier un plan qui explicite la nature de la « requalification », ainsi qu'une évaluation des biens datant de moins d'un an.</i></p>
29	<p><i>Contrairement à ce qui est affirmé de manière mensongère par la Mairie dans la Note Explicative DUP p27 2è alinéa : « 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. ».</i> <i>L'EPFIF n'avait pas engagé ces discussions de manière générale à la date de dépôt du dossier, c'est-à-dire Septembre 2021, comme le prouve le courrier daté du 23 Février 2022 proposant une rencontre à Sarl Veneur (pj 'Courrier EPFIF 23022022 - proposition de rencontre').</i> <i>J'ai rencontré Mme Boutillier dans les locaux de l'EPFIF le 4 avril 2022. Cette dernière m'a alors affirmé au nom de l'EPFIF qu'il n'y avait aucune marge substantielle de négociation sur le prix. L'affirmation mensongère de la Mairie montre clairement que la Mairie a délibérément choisi « le passage en force », sans aucun égard pour la situation des propriétaires, pour leurs droits et pour la valeur de leur patrimoine. <u>Il ne s'agit donc aucunement d'une situation de dernier recours comme l'exige la loi.</u></i> <i>La réalisation de l'opération projetée aux conditions indiquées équivaudrait à une véritable spoliation qui serait une atteinte excessive à la propriété privée ce qui disqualifie la demande de déclaration d'utilité publique</i></p>
34	<p><i>Un projet qui se veut social, sans concertation et qui engendrerait autant de difficultés sociales et d'injustice ne peut se prévaloir d'une quelconque utilité publique.</i></p>
36	<p><i>Vous avez devant vous un citoyen révolté par les procédés utilisés par les Pouvoirs Publics, et qui vous demande instamment de prendre en compte les arguments ci-dessus lorsque vous rendrez votre verdict quant au bien-fondé de cette opération qui, à mon avis, ne peut en aucun cas recevoir le qualificatif d'« Utilité Publique »</i></p>
38	<p><i>La résidence du 80 avenue Georges Clémenceau à évaluer en tant que résidence habitation</i> <i>Selon l'article L. 1 du code de l'expropriation : « L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées. Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité. »</i> <i>L'expropriation ne peut être prononcée qu'à la condition de répondre à une utilité publique. Pour que l'utilité publique puisse être constatée, il faut être en mesure d'appréhender le coût de l'opération projetée. Le coût de l'opération projetée doit être présenté dans le dossier soumis à enquête.</i></p>
38	<p><i>Selon l'article R. 112-5 du code de l'expropriation :</i> <i>« Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de l'acquisition d'immeubles, ou lorsqu'elle est demandée en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante et qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait pu être établi, l'expropriant adresse au préfet du département où sont situés les immeubles, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :</i> <i>1° Une notice explicative ; 2° Le plan de situation ; 3° Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier ;</i> <i>4° <u>L'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser.</u> »</i> <i>L'obligation faite à l'expropriant d'indiquer l'estimation sommaire des acquisitions a pour objet de permettre à tous les intéressés de s'assurer que les dépenses envisagées ont, compte tenu de leur coût total réel, un caractère d'utilité publique, cette dernière étant nécessairement fonction de son coût.</i></p>

Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice

	<p><i>Cette ébauche de bilan prévisionnel de l'opération constitue l'un de ses points d'ancrage les plus concrets et les plus profonds pour jauger le caractère d'utilité publique de l'opération.</i></p> <p><i>La sous-évaluation manifeste de l'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser, qui ne permet pas de connaître le coût total de l'opération, ne répond pas aux prescriptions du code de l'expropriation. En l'espèce, la prise de connaissance du dossier d'enquête permet rapidement de se rendre compte que ce ne sont ni les qualités intrinsèques de la résidence, ni la politique d'aménagement de la commune qui justifient sa demande d'obtenir l'expropriation de la résidence.</i></p> <p><i>Le dossier est en effet totalement incomplet et orienté sur la présentation de la procédure.</i></p>
38	<p><i>En réalité, ce qui justifie la demande de déclaration d'utilité publique de la commune, c'est l'opportunité d'essayer d'exproprier la résidence à bas prix via des manœuvres juridiques. Selon le dossier d'enquête, l'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser serait d'un montant total de 22.440.00,00 euros.</i></p> <p><i>L'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser a notamment été effectuée sur la base d'un prix unitaire d'acquisition des appartements pour un prix de 2.300 euros le m².</i></p> <p><i>Ce prix est totalement déconnecté du marché immobilier local pour les appartements situés en résidence d'habitation, dont le prix unitaire dépasse 5.000 euros du m².</i></p> <p><i>Cela ressort parfaitement du dossier n°3 établi par les copropriétaires</i></p>
38	<p><i>la délibération du 8 décembre 2020 instituant le droit de préemption urbain renforcé n'a pas eu pour objectif de vouloir lutter contre un comportement spéculatif des copropriétaires.</i></p> <p><i>Bien au contraire, c'est la commune qui profite de ce mécanisme pour vouloir exproprier les appartements à un prix qui ne correspond pas à la réalité du marché immobilier libre des appartements à usage d'habitation dans une résidence d'habitation, mais se base sur une estimation du marché des appartements à usage d'habitation dans une résidence de tourisme (estimation sommaire et non documentée par des comparables, également contestée par le syndicat des copropriétaires et les copropriétaires).</i></p> <p><i>Les cinq dossiers produits par les copropriétaires justifient pleinement que vous appréhendez la résidence expropriée comme une résidence d'habitation classique dont les appartements doivent être évalués en tant qu'appartements à usage d'habitation. Le détournement de procédure est manifeste.</i></p> <p><i>Par conséquent, <u>la multiplication par deux du coût des acquisitions des appartements de la résidence vient totalement remettre en cause la prétendue utilité publique de l'opération.</u></i></p> <p><i>Si la commune de Bry-sur-Marne est en carence de logement sociaux, il lui appartient de donner priorité aux opérations de réalisation de logements sociaux qu'elle a déjà identifiées dans son PLU, plutôt que de vouloir profiter d'un effet d'aubaine qu'elle a elle-même organisé juridiquement.</i></p>
49	<p><i>En 2021, ayant trouvé des acheteurs, j'ai déposé une DIA pour vendre mes appartements ; la Mairie de Bry a exercé son droit de préemption.</i></p> <p><i>Après avoir visité mes appartements, l'EPFIF m'a fait les propositions écrites suivantes (la base de calcul est 2.300 € par m²) : pour l'un des T1 : 48.000 €, pour l'autre T1 : 54.500 €, et pour le T3 : 156.000 € (voir offres jointes) soit un total de 258.500 € C'est à dire la moitié de mon prix d'achat.</i></p> <p><i>Cette procédure d'expropriation engagée par la Mairie est tout simplement une spoliation contraire à la loi qui précise très clairement que les indemnités d'expropriation doivent être faites sans léser les expropriés.</i></p>
	<p><i>L'utilité publique est une notion noble, que je respecte totalement, dans son esprit comme dans sa forme.</i></p> <p><i>Cela m'a permis d'accepter l'idée de cette expropriation, même si la dynamique de création de logements sociaux était ironiquement l'exact opposé de ce que la mairie avait invoqué pour solliciter de notre part la résiliation, à notre charge, de l'exploitant (SAMU social gênant...).</i></p>
88	<p><i>Contrairement à ce qui semble apparaître dans le dossier, et qui est relayé par quelques contributions,</i></p> <p><i>il n'existe pas en France d'utilité publique d'une expropriation motivée par le fait que le propriétaire ne réside pas dans la commune.</i></p>
91	<p><i>nous considérons que les conditions d'une déclaration d'utilité publique pour procéder à l'expropriation projetée ne sont pas remplies</i></p>
92	<p><i>L'intérêt porté par quelques propriétaires de la résidence à la démarche engagée interroge sur la juste présentation du projet censé motiver l'utilité publique.</i></p>
113	<p><i>Il apparaît que l'EPFIF vient de préempter le 22 septembre dernier un bien cadastré section AE n°87, 124, 41 situé au 110-118 Avenue Georges Clémenceau, soit à moins de 200m de notre résidence, pour y réaliser 150 logements dont 90 sociaux (pj 67)! pourquoi 90 logements sociaux</i></p>

Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
 Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice

	<p>seulement et pas 150 é</p> <p><i>Vous voudrez bien considérer ce fait comme une nouvelle preuve, du caractère factuellement inexact et trompeur du dossier de la Mairie soumis à l'enquête et du fait que l'expropriation de notre résidence n'est en aucun cas un "dernier recours, quand toutes les autres solutions se sont avérées infructueuses", comme stipulé dans le Code de l'expropriation.</i></p>
116	<p><i>Je joins à ce courrier l'article du journal « Le Monde » daté du jeudi 27 octobre 2022, article intitulé « Frédéric Graber – L'enquête publique s'apparente à une formalité administrative ». Frédéric Graber est un historien, il rappelle donc l'historique de la notion d'utilité publique en France et son évolution jusqu'à aujourd'hui.</i></p> <p><i>Nous sommes nombreux à espérer que son évaluation - et à tout le moins le résumé simplificateur qu'en fait le titre – ne caractérise pas l'ensemble des enquêtes d'utilité publique et, surtout, pas celle-ci</i></p>
126	<p><i>Ainsi qu'indiqué dans notre observation n°122, la présentation de la problématique de relogement faite dans le dossier est délibérément trompeuse en parlant « des cas exceptionnels où des résidences principales auraient été établies » (p40 Notice Explicative).</i></p> <p><u><i>Or la quasi-totalité des logements sont utilisés en résidence principale avec des baux d'habitation.</i></u></p> <p><i>Là encore tant le coût humain que le coût économique sont ignorés é cela n'est pas acceptable dans une demande d'utilité publique</i></p>
132	<p><i>Que l'on ne se méprenne pas, le besoin ou l'envie d'expropriation n'est pas la démonstration de l'utilité publique. L'utilité publique se définit sur la base de la nécessité et de l'opportunité d'un projet.</i></p> <p><i>Il est à noter que dans le cas présent, le but poursuivi ne fait pas partie de ceux que le législateur a définis a priori comme justifiant l'utilité publique. Il est donc essentiel que la privation de bien constitue un recours ultime et non une solution de facilité. Or :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Le bilan coût-avantage se fonde sur des données périmées</i> - <i>La municipalité dispose de la possibilité d'édifier sur son propre foncier des logements sociaux puisqu'elle annulé en 2020 un projet de 4000 m2 de logement sur le gymnase Clémenceau,</i> - <i>D'autres acquisitions de foncier sont en cours,</i> - <i>Mais entre autres, il existe d'autres façons de générer du logement social dans le parc privé en mettant en place une dynamique autour du conventionnement ANAH (cf document en pièce jointe), ce qui vous en conviendrez n'a pas été fait préalablement.</i> <p><i>Cet acharnement sur quelques copropriétaires fait penser aux méthodes du Moyen-âge où l'on assiégeait un territoire pour se l'annexer.</i></p>
135	<p><u><i>Alors même que l'obligation de présenter les alternatives s'impose de manière absolue, le dossier présenté ne satisfait absolument pas à ces obligations. En effet il se contente de déclarer (Note Explicative p36) : « 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. »</i></u></p> <p><u><i>Outre que cette déclaration générale ne s'accompagne d'aucune démonstration précise et documentée pour l'étayer, plusieurs éléments montrent qu'il existe des opportunités qui ont valeur d'alternative, ou qui montrent que la commune s'est délibérément abstenue de les mettre en œuvre. Se référer comme le fait le dossier à des conditions « équivalentes » -formule vague et non factuelle- ne saurait satisfaire les obligations légales susmentionnées pour une déclaration d'utilité publique aux fins d'expropriation.</i></u></p>
135	<p><u><i>bilan Coûts-Avantages défavorable.</i></u> <i>Les nombreuses observations d'ores et déjà formulées imposent une révision du bilan coûts-avantages présenté que l'on pourrait résumer ainsi</i></p> <p>a. Avantage</p> <p><i>134 logements destinés à du logement social</i></p> <p><i>A noter que, à l'exception du coût d'acquisition proposé qui s'avèrerait effectivement un avantage considérable s'il n'était fondé sur une réelle spoliation, aucun des soi-disant avantages présentés dans le projet ne résiste à une lecture attentive et à un examen précis (* voir notes complémentaires en pièce jointe ').</i></p> <p>b. Inconvénients</p> <ul style="list-style-type: none"> <i>i. Le caractère forcé de l'expropriation</i> <i>ii. Une mise en difficulté financière de propriétaires avec un prix d'acquisition proposé qui ne leur permet pas de faire face à leurs obligations et du fait que ce prix représenterait une décote</i>

Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice

	<p><i>injustifiable au regard de leur prix d'acquisition</i></p> <p><i>iii. L'absence de juste indemnisation de l'expropriation</i></p> <p><i>iv. Une atteinte à la propriété excessive et disproportionnée au regard de l'objectif poursuivi</i></p> <p><i>v. Un coût financier sous-évalué qui ne pourra être tenu</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Coût d'acquisition basé sur ~50% du prix du marché des biens équivalents sur la base d'une manipulation</i> <p><i>et d'une tentative d'abus de droit caractérisé, qui ne pourront être légitimés par la justice</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Des coûts de transformation non mentionnés dans le coût financier alors que les travaux sont identifiés</i> • <i>Des coûts de transformation non prévus pour les travaux qui seront à opérer en vue d'une adaptation à une population senior</i> • <i>Des coûts de relogement substantiels non évalués alors que la quasi-totalité des logements sont loués en baux d'habitation</i> <p><i>vi. Un coût humain nié tant pour les copropriétaires mis en difficultés excessives et plongés dans une période d'incertitude pour de très nombreuses années du fait des délais applicables aux inévitables recours, que pour les locataires qui auront à subir un relogement forcé</i></p> <p><i>vii. La non-adaptation de la résidence au logement senior proposé, et le caractère indécent de la proposition de loger des seniors dans des T1 de 20m2, appropriés à des jeunes célibataires mais inacceptables au regard du respect dû à des seniors qui s'y trouveraient de facto confinés</i></p> <p><i>viii. Une forte mobilisation et solidarité des copropriétaires suite aux nombreuses difficultés rencontrées depuis leur investissement, et renforcée par les conditions iniques du projet présenté. Cette mobilisation rendra ce projet suffisamment long pour que la commune de Bry-sur-Marne ne remplisse aucunement ses objectifs de logements sociaux dans les années à venir.</i></p> <p><i>Au final le bilan avantages-inconvénients apparaît largement déséquilibré en présentant des inconvénients majeurs et résulterait en une atteinte excessive et disproportionnée à la propriété au regard de l'objectif poursuivi. Au demeurant cet objectif ne saurait être atteint dans les conditions prévues.</i></p> <p><i>La jurisprudence constante depuis 1971 invalide toute possibilité de déclaration d'utilité publique pour les raisons exposés ci-dessus.</i></p>
139	<p><i>L'article R. 112-5 du code de l'expropriation dispose que : « Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de l'acquisition d'immeubles, ou lorsqu'elle est demandée en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante et qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait pu être établi, l'expropriant adresse au préfet du département où sont situés les immeubles, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins : 1 Une notice explicative; 2 Le plan de situation; 3 Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier; 4 L'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser. »</i></p> <p><i>L'exactitude de l'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser est essentielle puisque le coût d'un projet permet d'appréhender son utilité publique. Le caractère incomplet ou insuffisant de cette estimation est de nature à remettre en cause une opération.</i></p>
139	<p><i>Avis défavorable au regard du défaut d'utilité publique dès lors, d'une part, que l'expropriation de la résidence n'était pas nécessaire pour permettre à la commune de satisfaire à ses objectifs de logements sociaux et d'autre part, que les inconvénients de cette opération sont excessifs eu égard à l'objectif de la commune de Bry-sur-Marne.</i></p> <p><i>L'article L. 1 du code de l'expropriation dispose que : « L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées. »</i></p> <p><i>Selon le Conseil d'Etat, le caractère d'utilité publique d'une opération s'apprécie comme suit : - Conseil d'Etat, 19 octobre 2012, n°343070 « 3. Considérant qu'il appartient au juge, lorsqu'il doit se prononcer sur le caractère d'utilité publique d'une opération nécessitant l'expropriation d'immeubles ou de droits réels immobiliers, de contrôler successivement qu'elle répond à une finalité d'intérêt général, que l'expropriant n'était pas en mesure de réaliser l'opération dans des conditions équivalentes sans recourir à l'expropriation, notamment en utilisant des biens se trouvant dans son patrimoine et, enfin, que les atteintes à la propriété privée, le coût financier et, le cas échéant, les inconvénients d'ordre social ou économique que comporte l'opération ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente ; ».</i></p>

Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice

139	<p><i>D'une part, l'expropriant n'est pas en mesure de réaliser l'opération dans des conditions équivalentes sans recourir à l'expropriation ;</i></p> <p><i>o A titre d'exemple : CAA Versailles, 9 juin 2022, n° 20VE03461</i></p> <p><i>« La déclaration d'utilité publique litigieuse porte sur l'extinction de la servitude d'inconstructibilité grevant la parcelle cadastrée AC n° 516 appartenant à la commune, instituée par un arrêté préfectoral du 28 janvier 1965 au profit des habitants de la résidence Pierre de Coubertin afin de protéger leurs vues. Cette décision entraînant l'extinction d'un droit réel immobilier détenu par ces riverains, nécessite, par suite, la mise en œuvre d'une procédure d'expropriation. [...] 5. En premier lieu, il ressort des pièces du dossier que l'extinction de cette servitude vise à permettre la réalisation d'un programme immobilier de 72 logements dont 35 à caractère social sur cette parcelle, afin de favoriser la mixité sociale en cohérence avec les objectifs du plan local d'urbanisme concernant la rue Pierre de Coubertin, en densifiant un secteur déjà urbanisé situé en centre-ville. Ce projet présente donc un intérêt général. 6. En second lieu, toutefois, s'il ressort des pièces du dossier que l'extinction de cette servitude a été décidée afin de permettre à la commune de réaliser un projet de construction destiné pour partie à combler sa carence en matière de quotas de logements sociaux imposés par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 modifiée notamment par celle n° 2013-61 du 18 janvier 2013, qui s'élevait au 1er janvier 2017 à 55 logements sociaux, ce retard était réduit à 39 logements dès le 1er janvier 2018, et plusieurs projets de construction de logements en grande partie sociaux étaient en cours dans la commune à la date de la décision attaquée, en particulier celui portant sur l'édification d'un immeuble de 85 logements dont 54 locatifs sociaux au niveau de la rue Maurice Violette et celui portant sur la construction d'un immeuble collectif de 25 logements sociaux au 54 rue de la République. En outre, il n'est pas contesté en défense que la réalisation d'autres projets était en prévision dans le cadre de la réalisation de la future zone d'aménagement concerté intitulée " cœur de ville ". Au demeurant, il ressort de plusieurs documents versés au dossier par les requérants, postérieurs à la date de l'arrêté litigieux qui éclairent des faits antérieurs, notamment des bulletins d'information municipaux, que la commune apparaît avoir renoncé à mettre en œuvre le projet de construction envisagé sur la parcelle litigieuse, qui constitue le seul terrain libre de toutes constructions encore en sa possession et accueille depuis 2020 une zone d'éco-pâturage. Il résulte de ce qui précède que la commune pouvait atteindre ses objectifs de réalisation de logements sociaux sans recourir à la procédure d'expropriation litigieuse. »</i></p>
139	<p><i><u>(vérifier) D'autre part, que les atteintes à la propriété privée, le coût financier et, le cas échéant, les inconvénients d'ordre social ou économique que comporte l'opération ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente. S'il est de la nature même de l'expropriation de porter atteinte à la propriété privée, néanmoins l'atteinte ne doit pas être disproportionnée comparée aux avantages attendus du projet.</u></i></p> <p><i>A titre d'exemple, a été censurée pour insuffisance d'utilité publique :</i></p> <p><i>o CAA Versailles, 25 avril 2013, n° 11VE02562 L'inclusion d'une parcelle parmi les terrains à exproprier pour les besoins d'une ZAC visant à la restructuration d'un centre-ville et au développement du commerce de proximité, alors que cette parcelle supporte déjà un commerce destiné à conserver ce même usage et dont la présence ne porte atteinte à aucun des objectifs de la zone. « Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que l'immeuble implanté sur la portion de la parcelle n° 422 incluse dans le périmètre de la zone d'aménagement concerté " Coeur de ville ", qui était exploité comme bijouterie jusqu'au 31 mars 2005, est un bâtiment à vocation commerciale, destiné à le rester, et dont la présence ne porte pas atteinte aux objectifs de la zone en question tels qu'ils ont été rappelés plus hauts ».</i></p> <p><i>Autrement dit, selon la jurisprudence, si le bien exproprié a le même usage que ce pourquoi il est exproprié alors l'utilité publique n'est pas avérée.</i></p>
140	<p><i>J'ai lu des raisons juridiques de contester l'utilité publique de cette requalification qui amènera l'expropriation des copropriétaires actuels, en consultant le site du gouvernement, dont l'expropriant a l'obligation de respecter la réglementation qui y est publiée :</i></p> <p><i>www.servicepublic.fr/particuliers/vosdroits</i></p> <p><i>Je lis que l'expropriation ne peut intervenir que si elle présente une utilité publique.</i></p> <p><i>Les juges considèrent que cette condition est remplie dès lors que les 3 conditions suivantes sont réunies :</i></p> <p><i>A/ Le projet est réellement justifié</i></p> <p><i>B/ Le projet ne peut pas être évité</i></p> <p><i>C/ L'atteinte à la propriété de la personne expropriée n'est pas disproportionnée par rapport à l'objectif poursuivi</i></p>

Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice

	<p><i>Je lis aussi que l'enquête publique est fondée sur un dossier qui comprend des éléments pour informer honnêtement et complètement le public : D/ Notice explicative du projet E/ Plan de situation du projet F/ Périmètre délimitant les biens à exproprier et estimation sommaire des acquisitions à réaliser</i></p> <p><i>JE CONTESTE DONC FORMELLEMENT L'UTILITE PUBLIQUE DE CETTE EXPROPRIATION</i></p> <p><i>A/ L'expropriant prétend "justifier" le projet par une notice explicative INSINCERE comportant des informations, des assertions, des affirmations, qui sont trompeuses, mensongères, calomnieuses, irrespectueuses, incomplètes (lire ci-dessous).</i></p> <p><i>B/ Le projet peut être évité : l'expropriant émet des contre-vérités dans la présentation du projet (lire ci-dessous)</i></p> <p><i>C/ L'atteinte à la propriété est monstrueusement disproportionnée, eu égard au fait que l'indemnité principale proposée par l'expropriant ne permet pas d'acquérir un bien équivalent à celui possédé au jour de l'expropriation, mais seulement d'acquérir LA MOITIE d'un bien équivalent. <u>Quelles que soient les arguties sur la fixation des dates de référence, il serait immoral pour la puissance publique de spolier ses concitoyens de la moitié de la valeur de leurs biens, au jour de l'expropriation</u></i></p> <p><i>D/ Les explications fournies ne sont ni honnêtes ni complètes</i></p> <p><i>F/ L'estimation des acquisitions à réaliser est pire que sommaire : elle est gravement lacunaire * affirmation mensongère (un exemple parmi d'autres) :</i> <i>pour cacher les frais de relogement de 134 familles, le Maire prétend qu'il n'y a pas de locataires longue durée, ce qui est faux puisque plus des 2 tiers sont en bail "résidence principale loi 1989", et il le sait pertinemment puisque ses propres services ont accepté toutes les demandes de changement de destination à "habitation" qui lui ont été présentées en 2020 et 2021</i></p>
142	<p><i>Il n'a jamais été d'utilité publique de trahir, ni d'ouvrir la voie aux drames humains que fait naître l'insolvabilité.</i></p> <p><i>Il n'a jamais été d'utilité publique de promettre un bâtiment au délabrement, ni à une commune de devoir assumer de lourds frais d'entretien.</i></p>
155	<p><i>Conteste l'Utilité Publique du projet. Les conditions d'indemnisation sont inacceptables. Ce dossier est effarant. Les changements de discours de la mairie sont inadmissibles. Très choqué et opposé à l'expropriation.</i></p>
161	<p><i>Dossier trompeur vis-à-vis des autorités de tutelle et du public. Ce projet est irréaliste.</i></p>
172	<p><i>Conteste l'utilité publique du projet. Le dossier n'est pas conforme à la réglementation publiée sur le site www.service-public.fr/particuliers/vosdroits</i></p> <p><i>Dossier insincère comportant informations assertions affirmations trompeuses, mensongères, calomnieuses, irrespectueuses et incomplètes.</i></p> <p><i>Atteinte à la propriété monstrueusement disproportionnée.</i></p> <p><i>Arguties sur la date de référence.</i></p>

14	RAPPELS DES TEXTES (CODES EXPROPRIATION, TOURISME, URBANISME, JURISPRUDENCES, Décrets...)
----	--

Un certain nombre d'observations et de pièces jointes citent des textes de loi, différents codes, des décrets et des jurisprudences pour étayer leur argumentaire.

N'étant pas juriste, il m'est difficile d'apprécier leur pertinence face au dossier et au sujet de l'enquête publique. Il m'a cependant paru nécessaire de rappeler ici ces citations.

Les observations suivantes en font état... mais je n'ai pas relevé tous les rappels aux textes qui émaillent les observations et les pièces jointes.

obs	éléments
38	<p>L'article D. 321-1 du code du tourisme définit la résidence de tourisme comme suit : « La résidence de tourisme est un établissement commercial d'hébergement classé, faisant l'objet</p>

Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice

	<p><i>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. Elle est gérée dans tous les cas par une seule personne physique ou morale. »</i></p> <p><i><u>Qu'elle soit permanente ou saisonnière, l'exploitation est un critère de qualification en tant que résidence de tourisme. Puis en considération d'un certain nombre de critères la résidence de tourisme fait l'objet d'un classement, conformément à l'article D. 321-3 du code du tourisme alinéa 1er :</u></i></p> <p><i>« Les résidences de tourisme sont réparties dans l'une des catégories désignées par un nombre d'étoiles croissant, en fonction de critères fixés par un tableau de classement élaboré par l'organisme mentionné à l'article L. 141-2 et homologué par arrêté du ministre chargé du tourisme. »</i></p> <p><i>Toute résidence de tourisme est alors référencée par l'Agence de développement touristique de la France, dite Atout France.</i></p> <p><i>En fait</i> : Contrairement à ce qu'indique la notice du dossier d'enquête publique, la résidence du 80 avenue Georges Clémenceau n'est plus une résidence de tourisme : depuis le 29 novembre 2019, l'exploitation hôtelière de la résidence a cessé !</p> <p><i>La résidence de tourisme est fermée et n'apparaît pas dans le classement Atout France que vous pourrez consulter sur le site internet officiel (https://www.classement.atout-france.fr/).</i></p> <p><i>La résidence du 80 avenue Georges Clémenceau est devenue une résidence d'habitation classique.</i></p>
38	<p><i>La destination d'un bâtiment correspond en urbanisme, à ce pourquoi une construction est édifiée. Il s'agit d'un élément indiqué dans la demande de permis de construire du bâtiment.</i></p> <p><i>Avant 2016</i> : les catégories de destinations d'un bâtiment étaient fixées par l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme : Une résidence de tourisme relevait de la destination hébergement hôtelier (Réponse min. Q. n° 20.434, JO Sénat du 01/03/2012, p. 577).</p> <p><i>Après 2016</i> : les différentes catégories de destinations et sous-destinations d'un bâtiment ont été précisées et fixées par les articles R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme. L'article R. 151-27 du code de l'urbanisme dispose que : « Les destinations de constructions sont : 1° Exploitation agricole et forestière ; 2° Habitation ; 3° Commerce et activités de service ; 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ; 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. »</p> <p><i>L'article R. 151-28 du code de l'urbanisme précise que : « Les destinations de constructions prévues à l'article R. 151-27 comprennent les sous destinations suivantes : 1° Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière; 2° Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ; 3° Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques ; [...] »</i></p> <p><i>Une résidence de tourisme relève de la destination commerce et activités de service.</i></p> <p><i>En droit de l'urbanisme</i>, la résidence de tourisme ne relève donc pas de la destination habitation.</p> <p><i>Par conséquent</i>, pour changer la destination d'un appartement situé en résidence de tourisme, il convient de déposer une déclaration préalable en mairie conformément à l'article R. 421-17 du code de l'urbanisme pour le faire passer de la catégorie « Commerce et activités de service » à « Habitation ».</p> <p><i>Le changement de destination de l'appartement nécessite qu'il respecte le plan local d'urbanisme (PLU) applicable, c'est-à-dire que le PLU autorise les appartements à destination d'habitation.</i></p>
38	<p><i>1° En droit</i> L'usage d'un bien correspond à un élément de fait, relatif à ce à quoi le bien est utilisé. La définition de la résidence de tourisme qui figure à l'article D. 321-1 du code du tourisme indique bien qu'une telle résidence 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 appartements d'une résidence de tourisme sont à usage d'habitation. A l'occasion de contentieux fiscaux, la jurisprudence s'est d'ailleurs prononcée sur cette qualification de l'usage de logements compris dans une résidence de tourisme. CF : jugement rendu le 23 décembre 2013, tribunal administratif de Marseille.</p> <p><i>2° En fait</i> Les appartements de la résidence sont à usage d'habitation et, à ce jour, ils sont loués comme tels dans le cadre de baux d'habitation.</p>
38	<p><u><i>Détournement de procédure et intention dolosive</i></u></p>

Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice

	<p><i>Quand bien même le recours dirigé contre la délibération instituant le droit de préemption urbain serait rejeté, il vous appartient également, en qualité votre de commissaire-enquêtrice, d'appréhender les manœuvres de la commune dans le cadre de la présente enquête.</i></p> <p><i>Les juridictions administratives se livrent à un examen concret de la date de référence, de son évolution et de son impact sur la déclaration d'utilité publique.</i></p> <p><i>A titre d'exemple, la Cour administrative d'appel de Versailles, dans un arrêt rendu le 14 avril 2022, vient vérifier, à l'occasion d'un contentieux à l'encontre d'une DUP, si l'évolution de la date de référence a permis de lutter contre un comportement spéculatif (CAA Versailles, 14 avril 2022, n°19VE00887).</i></p>
38	<p><i>Dans notre cas, la délibération du 8 décembre 2020 instituant le droit de préemption urbain renforcé n'a pas eu pour objectif de vouloir lutter contre un comportement spéculatif des copropriétaires.</i></p> <p><i>Bien au contraire, c'est la commune qui profite de ce mécanisme pour vouloir exproprier les appartements à un prix qui ne correspond pas à la réalité du marché immobilier libre des appartements à usage d'habitation dans une résidence d'habitation, mais se base sur une estimation du marché des appartements à usage d'habitation dans une résidence de tourisme (estimation sommaire et non documentée par des comparables, également contestée par le syndicat des copropriétaires et les copropriétaires).</i></p> <p><i>Les cinq dossiers produits par les copropriétaires justifient pleinement que vous appréhendez la résidence expropriée comme une résidence d'habitation classique dont les appartements doivent être évalués en tant qu'appartements à usage d'habitation.</i></p> <p><i>Le détournement de procédure est manifeste.</i></p> <p><i>Par conséquent, la multiplication par deux du coût des acquisitions des appartements de la résidence vient totalement remettre en cause la prétendue utilité publique de l'opération. Si la commune de Bry-sur-Marne est en carence de logement sociaux, il lui appartient de donner priorité aux opérations de réalisation de logements sociaux qu'elle a déjà identifiées dans son PLU, plutôt que de vouloir profiter d'un effet d'aubaine qu'elle a elle-même organisé juridiquement.</i></p>
57	<p><i>ce qui est encore plus surprenant, c'est qu'alors que cette procédure arbitraire n'a aucun fondement dans les codes cités par l'arrêté de Madame la Préfète, ce dernier ne mentionne en aucune façon les seuls textes qui servent d'argument à l'expropriant, à savoir les lois, décrets ou circulaires imposant à certaines collectivités une proportion de logements considérés comme sociaux.</i></p>
86	<p><i>Il est par ailleurs à signaler que l'expropriant entretient à des fins de spoliation des propriétaires une confusion entre le code du commerce et de l'artisanat, et ceux relatifs à l'urbanisme ou à la construction et à l'habitation.</i></p> <p><i>Les résidences de tourisme sont régies par les dispositions du code de la construction et de l'habitation applicables aux bâtiments d'habitation, notamment par les articles R. 111-1 à R. 111-17 et l'arrêté du 30 janvier 1978 relatif aux règles de construction spéciales à l'habitat de loisirs à gestion collective.</i></p> <p><i>Elles constituent des constructions à usage d'habitation et relèvent du permis de construire au regard du code de l'urbanisme. Ces résidences sont par ailleurs soumises aux dispositions de l'arrêté du 14 février 1986 fixant les normes et la procédure de classement applicables aux résidences de tourisme.</i></p> <p><i>En revanche, elles ne sont pas soumises aux dispositions de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 relative au développement et à la promotion du commerce et de l'artisanat et ne doit donc pas être appréciés comme des établissements artisanaux ou commerciaux.</i></p>
92	<p><i>La notice explique que la constitution du dossier est conforme à l'article R. 112-5 du Code de l'expropriation, à savoir une acquisition d'immeubles avant que le projet n'ait pu être établi.</i></p> <p><i>Or le projet est établi puisqu'une consultation de plusieurs équipes a eu lieu (cf p 34 de la notice) et que l'une d'entre elle a été retenue.</i></p> <p><i>D'autre part des éléments de ce projet sont présents dans le dossier de manière écrite.</i></p>
93	<p><i>il convient également autour de ce sujet d'évoquer deux erreurs d'appréciation de la part des collectivités et de l'établissement public :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>- Contrairement aux indications données en conseil municipal, le fait de contracter un bail en meublé pour chaque logement est totalement conforme à leur statut et n'est pas conditionné par le dépôt d'une déclaration préalable.</i>

Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice

	<p><i>En effet, le titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation visant à remédier aux difficultés exceptionnelles de logement, précise en son article L631-7 : « Constituent des locaux destinés à l'habitation toutes catégories de logements et leurs annexes, y compris les logements-foyers, logements de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés donnés en location dans les conditions de l'article L. 632-1 ou dans le cadre d'un bail mobilité... »</i></p> <p><i>La collectivité fait une erreur en pensant que seule la modification des baux de location de la résidence Clémenceau accroît son nombre de résidences principales.</i></p> <p><i>On rappellera utilement que, par exemple, la réoccupation d'un logement vacant ou la création de plusieurs studios dans une habitation unique sont également de nature à accroître le nombre de résidences principales.</i></p> <p><i>Cet argument motivant la sollicitation d'une DUP, il conviendrait pour une plus grande équité, d'appliquer les mêmes dispositions d'expropriation à tous les faits générateurs d'accroissement du nombre de résidences principales. Cf Réforme des destinations de construction- décret 2015-1783 du 28 décembre 2015</i></p>
99	<p><i>Je souhaiterais simplement que l'analyse de ce dossier soit faite dans le respect de l'article 17 de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen de 1789, soit : "La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité" .</i></p>
132	<p><i>Comme vous le savez, la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen de 1789 en son article 17 précise :</i></p> <p><i>Art. 17. La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité.</i></p>
135	<p><i>nous souhaitons dans cette observation attirer votre attention sur les non conformités majeures de ce dernier au regard des conditions indispensables à une déclaration d'utilité publique en matière d'expropriation.</i></p> <p>Le site service-public.fr indique lui-même pour La Procédure d'Expropriation les conditions suivantes</p> <p><i>de recours à l'expropriation (https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F762) :</i></p> <p><i>« L'expropriation ne peut intervenir que si elle présente une utilité publique.</i></p> <p><i>Les juges considèrent que cette condition est remplie dès lors que les 3 conditions suivantes sont réunies :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>• Le projet est réellement justifié</i> <i>• Le projet ne peut pas être évité (le recours à l'expropriation n'est en effet possible qu'après la mise en place de toutes les autres solutions, comme l'acquisition amiable, le droit de préemption)</i> <i>• L'atteinte à la propriété de la personne expropriée n'est pas disproportionnée par rapport à l'objectif poursuivi »</i>
135	<p><i>le Conseil d'Etat est constant depuis 1971 dans ses avis concernant la déclaration d'utilité publique en matière d'expropriation en jugeant: « qu'une opération ne peut légalement être déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente » (CEASS:1971:78825).</i></p> <p><i>Cette jurisprudence est depuis lors connue sous l'appellation du « Bilan Coûts-Avantages ».</i></p>
136	<p><i>j'attire votre attention sur la manœuvre de la Mairie lorsqu'elle a fait voter un droit de préemption urbain renforcé (contesté en justice) pour tenter (vainement) de changer la date de référence.</i></p> <p><i>Il me semble qu'il s'agit, en plus d'un détournement de procédure et des arguments déjà portés à votre connaissance, d'un cas d'école de la fraude à la loi.</i></p> <p><i>En effet, la fraude « consiste à faire jouer une règle de droit pour tourner une autre règle de droit» (J. Ghestin, G. Goubeaux et M. Fabre-Magnan, Traité de droit civil, n° 813, p. 800), étant précisé qu'est « absolue la nullité prononcée en cas de fraude à la loi » (Fages B., Droit des obligations, sept. 2020, §197).</i></p> <p><i>En effet, selon le célèbre adage « fraus omnia corrumpit » : la fraude fait exception à toutes les règles.</i></p> <p><i>Par conséquent, en droit, la manœuvre frauduleuse est nulle ou inefficace.</i></p> <p><i>Il en découle que la date de référence pertinente en l'espèce ne peut qu'être celle de l'usage d'habitation (qui implique une valorisation >5.000euros par m2 pour les biens), et ce en toute</i></p>

Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
 relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
 Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice

	<p><i>hypothèse. En conclusion, pour cette raison et toutes les autres déjà développées, il me semble évident que l'estimation des coûts dans le dossier de la Mairie est grossièrement sous-évaluée.</i></p>
139	<p><i>L'exactitude de l'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser est essentielle puisque le coût d'un projet permet d'appréhender son utilité publique.</i></p> <p><i>Le caractère incomplet ou insuffisant de cette estimation est de nature à remettre en cause une opération. - Conseil d'Etat, 7 juin 1999, n°163949</i></p> <p><i>« Considérant, d'une part, qu'en jugeant que l'estimation sommaire des acquisitions à réaliser telle qu'elle figurait dans le dossier soumis à l'enquête publique, soit 1 032 000 F, était inférieure des trois-quarts environ à celle qui pouvait raisonnablement être faite à l'époque de l'enquête, eu égard à la situation de l'immeuble, à ses caractéristiques, à ses possibilités d'utilisation en fonction des règles d'urbanisme alors applicables et aux prix pratiqués sur le marché de l'immobilier pour des immeubles équivalents, la cour administrative d'appel de Paris s'est livrée à une appréciation souveraine des faits et pièces du dossier qui échappe au contrôle du juge de cassation, dès lors qu'elle n'est pas entachée de dénaturation ; Considérant, d'autre part, qu'en retenant, en raison de cette évaluation manifestement insuffisante du coût des acquisitions à réaliser, que le coût total de l'opération ne pouvait être connu, la cour administrative d'appel de Paris n'a pas commis d'erreur de droit ; »</i></p> <p><i>Il faut démontrer que l'estimation du coût des acquisitions a manifestement été minoré.</i></p> <p><i>- CAA Bordeaux, 12 juin 2018, n°16BX02151 « Les requérants n'apportent aucune précision de nature à remettre en cause l'estimation qui a été faite des dépenses dans le coût total prévisible de l'opération et n'établissent pas en quoi l'estimation du coût des acquisitions foncières, laquelle peut rester sommaire, aurait été manifestement minorée ».</i></p> <p><i>La démonstration du coût manifestement minoré peut s'appréhender au regard de l'évaluation du bien à exproprier par rapport à la date de référence, par rapport au détournement de pouvoir.</i></p> <p><i>- CAA Versailles, 14 avril 2022, n°19VE00887 « Il ressort enfin des pièces du dossier que le dossier d'enquête publique comporte [...] une estimation sommaire des coûts d'acquisition, évalués à 30 millions d'euros en prenant en considération la date de référence des zone d'aménagement différé.</i></p> <p><i>Il suit de là que le groupement foncier agricole du Petit Saclay n'est pas fondé à soutenir, d'une part, que le projet d'aménagement du secteur de Corbeville ne remplissait pas les conditions prévues à l'article R. 112-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment au regard de l'urgence à acquérir les parcelles en raison du risque avéré de spéculation foncière, et, d'autre part, que le dossier était incomplet, dès lors qu'il comportait les pièces exigées par l'article R. 112-5 précité. Eu égard à ce qui précède, il ne ressort pas non plus des pièces du dossier que l'arrêté du 29 juillet 2015 serait entaché d'un détournement de pouvoir. »</i></p>
172	<p><i>Le dossier n'est pas conforme à la réglementation publiée sur le site www.service-public.fr/particuliers/vosdroits</i></p> <p><i>Dossier insincère comportant informations assertions affirmations trompeuses, mensongères, calomnieuses, irrespectueuses et incomplètes. Atteinte à la propriété monstrueusement disproportionnée.</i></p> <p><i>Arguties sur la date de référence.</i></p>

MEMOIRE EN REPONSE DE LA MAIRIE DE BRY SUR MARNE

Reçu le 12 décembre 2022 / 18h



VILLE DE BRY-SUR-MARNE

*Moult vie/
que Paris*

Madame Marie-Françoise
BLANCHET

Envoi par message électronique

Service des affaires juridiques
Affaire suivie par : Olivier COUTURIEUX

Bry-sur-Marne, le 7 décembre 2022

Objet: Acquisition par voie d'expropriation de la parcelle sise AD 384, 80, avenue Clémenceau

Chère Madame,

Suite à l'enquête publique qui s'est déroulée du 10 octobre au 4 novembre 2022 dans le cadre du projet d'acquisition par voie d'expropriation de la parcelle mentionnée en objet aux fins de réhabilitation et création de logements sociaux, la synthèse des observations que vous avez recueillies, en qualité de commissaire-enquêtrice, contributeurs nous a été communiquée le 16 novembre 2022.

Vous avez procédé au regroupement des très nombreuses contributions en 14 thèmes principaux.

Vous trouverez, ci-dessous, mes observations sous la synthèse de chacun des thèmes.

*Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice*

19 Décembre 2022

1 / Notice explicative

La Notice explicative présentée au public a produit des réactions indignées de la part du plus grand nombre de contributeurs, tant sur la forme que sur le fond. Un contributeur fait observer qu'il manque une «traduction» des nombreux sigles utilisés. Le fait que la Notice explicative présente la Résidence comme une « résidence de tourisme » et non un« immeuble d'habitation» a soulevé un véritable tollé, et la photo illustrant la page de garde est vivement critiquée. Les contributeurs pointent les manques, notamment le budget et le coût des travaux, mais aussi la formulation des arguments avancés par la mairie. Le dossier est ressenti comme trompeur et mensonger. Ils n'ont pas de mots assez forts pour exprimer leur colère et leur indignation.

La dénomination« résidence de tourisme» a été maintenue car il s'agit de son usage justifiant la date de référence applicable conformément aux dispositions combinées des articles L.322-2 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et L.213-4 et L.213-6 du Code l'urbanisme lcf infra thème n°3).

L'ensemble des pièces prévues à l'article R.122-5 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique étaient présentes dans le dossier.

2/ Information du public

La mairie a parfaitement respecté ses obligations légales d'affichage sur le lieu de l'enquête et parution dans les annonces légales de 2 journaux, mais les contributeurs soulignent que l'annonce de l'enquête publique n'était pas présente sur le site internet de la mairie (contrairement à celle relative au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) métropolitain : du 3 octobre 2022 au 5 novembre 2022), et que cette opération n'a pas été annoncée dans le magazine local « Bry ma ville », ni en septembre ni en octobre. Ils considèrent ne pas avoir été suffisamment informés. Par ailleurs, s'agissant des copropriétaires, ils s'indignent de la brutalité de l'annonce de l'expropriation projetée par la mairie sans information ni concertation préalable, au moins avec le Conseil Syndical. Seuls les lecteurs assidus des délibérations du conseil municipal ont pu prendre connaissance des décisions prises, et remettent en question la sincérité des informations fournies au conseil municipal (obs 60). Enfin, plusieurs contributeurs de plaignent de la difficulté d'accéder au dossier d'enquête publique en mairie de Bry (agents d'accueil mal informés), et que l'annonce de la prolongation n'avait pas été ajoutée aux affiches. Enfin, sur le site Publilégal les documents relatifs à l'enquête ne figuraient plus dès le 30/10 alors que l'enquête était prolongée jusqu'au 4/11. J'ai également demandé à plusieurs reprises que soient jointes au dossier d'enquête les impressions des observations et pièces jointes portées sur le registre électronique, comme prévu dans l'arrêté préfectoral, pour que chacun puisse en prendre connaissance, même sans ordinateur à disposition. Ce n'est que le vendredi 4 novembre (dernier jour de la prolongation de l'enquête) qu'un classeur les regroupant a été déposé à l'accueil. Cependant, n'ayant pas reçu les consignes, les agents d'accueil ne l'avaient pas joint au dossier d'enquête, il a fallu insister pour l'avoir.

Toutes les dispositions relatives à la publicité de l'avis d'information d'ouverture de l'enquête publique et à la notification aux expropriés du dépôt du dossier d'enquête en mairie ont été respectées. Par ailleurs, l'enquête a été prolongé de 9 jours supplémentaires portant la durée de l'enquête à 26 jours. Les avis d'information relatifs à la prolongation ont été affichés en mairie, dans l'ensemble

Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice

des panneaux administratifs de la commune, directement sur site et publié sur le site internet de l'enquête publique. L'ensemble du dossier est resté à la disposition du public sans interruption en mairie durant les heures d'ouverture au public ainsi que sur le site Publilégal jusqu'au vendredi 4 novembre. Nous relevons d'ailleurs que les contributeurs se plaignant d'être mal informés ont pu déposer leurs contributions.

Nous ajoutons enfin que les observations déposées sur le registre électronique ainsi que l'ensemble des pièces jointes étaient parfaitement et entièrement accessibles au public sur le site de Publilégal et que seul un dysfonctionnement de messagerie électronique a empêché nos services de recevoir de Publilégal sous format numérique les observations déposées quotidiennement. C'est d'ailleurs à leur requête que, bien aimablement, vous avez accédé à leur demande de le leur communiquer afin qu'ils procèdent aux diligences nécessaires.

3/ Statut de la résidence

Le statut de la Résidence est la pierre d'achoppement de ce dossier. Dans la notice explicative publiée en 2022, la mairie la présente comme « résidence de tourisme » alors que les copropriétaires soulignent qu'elle ne l'est plus depuis novembre 2019, date de la fin de l'exploitation commerciale par Pierreval. Les Copropriétaires s'indignent que la notice explicative ne retrace pas fidèlement les différentes étapes qui ont conduit au changement de statut. Ils ont produit de nombreux documents en pièces jointes à leurs observations, dont un dossier de 362 pages où figurent les copies de documents étayant leur argumentaire, notamment les échanges avec la mairie et l'exploitant Pierreval. Ce dossier papier a été remis à la commissaire-enquêtrice, mais aussi envoyé sur le site Publi/egal. Les éléments cités ci-après en sont une illustration. Les contributeurs soulignent également les difficultés opposées par la mairie pour délivrer les attestations de non opposition/non recours aux copropriétaires après la résiliation de l'exploitation commerciale. Un contributeur regrette que la présentation du projet en conseil municipal n'ait pas reflété la réalité actuelle du statut de la résidence (notamment présence de très nombreux locataires en bail loi de 1989 (obs 60).

Le statut de la résidence, comme indiqué, au point 1 est apprécié à la date de référence.

Le régime de la fixation de la date de référence repose sur un ensemble de règles issues du Code de l'expropriation et du Code de l'urbanisme qu'il est nécessaire de combiner. En effet, si le deuxième alinéa de l'article L.322-2 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique indique, ainsi que l'ont relevé certains contributeurs, que l'usage effectif est apprécié notamment un an avant l'ouverture de l'enquête prévue à l'article L. 1 ou, dans le cas prévu à l'article L. 122-4 du même code, un an avant la déclaration d'utilité publique, il ressort de la combinaison des articles L.213-4 et L.213-6 du Code de l'urbanisme que lorsqu'un bien est soumis au droit de préemption urbain et fait objet d'une expropriation, la date de référence est fixée, en principe à « la date à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le plan d'occupation des sols, ou approuvant, révisant ou modifiant le plan local

Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice

d'urbanisme et délimitant la zone dans laquelle est situé le bien » encore faut-il, par ailleurs, pour ce dernier point, selon le juge administratif, que les règles de construction soient changées et non seulement le périmètre.

L'ensemble immobilier situé au 80. avenue Clémenceau, objet de la procédure d'expropriation, étant soumis à l'exercice du droit de préemption urbain, c'est donc tout à fait régulièrement que la date de référence a été fixée à la date du plus récent document d'urbanisme opposable, soit le 20 mars 2017 ainsi que le précise d'ailleurs la Direction Nationale d' Intervention Domaniales dans son avis en date du 1er juin 2021 joint en annexe au dossier d'enquête publique.

4/ Inadaptation de l'aménagement intérieur des immeubles et des appartements à des séniors

La notice explicative indique qu'un tiers des logements sera destiné à des seniors et qu'ils seront répartis dans les 4 bâtiments. Les contributeurs soulignent l'inadaptation des locaux à cette catégorie d'occupants, soit à cause de leur exigüité, soit parce qu'un seul bâtiment dispose d'un ascenseur, soit parce que les duplex comportent un escalier assez raide, dangereux pour des personnes âgées. Le coût d'adaptation de ces logements et des bâtiments n'est pas chiffré.

Seqens, bailleur social désigné opérateur dans le cadre de cette opération, a étudié ce dossier en étroite collaboration avec l'EPFIF et la Ville avant de procéder à un chiffrage sérieux et adapté. Seqens s'est ainsi adjoint l'assistance d'un économiste spécialisé précisément dans le chiffrage de programme de réhabilitation d'ensembles immobiliers identiques à celui du présent projet. Ce dernier a pu se rendre sur place afin d'affiner son étude. Les représentants de Seqens connaissent également parfaitement les lieux notamment ceux de son service gestion participant aux Commissions d' Attribution pour s'y être rendus à de nombreuses reprises afin précisément de visiter certains logements et d'apprécier leur configuration et les aménagements nécessaires. C'est d'ailleurs à l'issue de l'une d'entre elles, qu'il a été envisagé de consacrer la majorité des logements destinés aux séniors dans le bâtiment B déjà équipé d'un ascenseur.

Naturellement, le programme est susceptible d'évoluer afin de répondre aux différentes contraintes techniques jusqu'à la délivrance de l'autorisation d'urbanisme qui n'interviendra pas avant plusieurs mois/années.

Par ailleurs, il convient de rappeler que conformément aux dispositions de l'article R.112-5 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, la déclaration d'utilité publique étant sollicitée en vue de l'acquisition d'immeubles, le dossier d'enquête publique devait comprendre au moins une notice explicative, un plan de situation, le périmètre délimitant les immeubles à exproprier ainsi que l'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser. L'ensemble de ces pièces figurait bien dans le dossier. Il n'y avait donc aucune obligation d'y joindre un bilan financier global de l'opération.

*Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice*

5/ Voisinage

Le voisinage, notamment les occupants de la Résidence Villanova (2 rue de la Garenne) se plaignent des nuisances de toutes sortes qu'ils ont eu à subir du fait de l'exploitation commerciale en résidence de tourisme de l'immeuble du 80 avenue George Clémenceau. Cet immeuble n'est séparé de la résidence du 80 Clémenceau que par un espace vert et un contributeur parle de caisse de résonance. Ce type d'exploitation commerciale, location pour des courts séjours, a été utilisé par des groupes de personnes pour y faire des fêtes, soirées et weekends, qui ont généré du bruit et des débordements en tous genres. Pour rentabiliser sa gestion, l'exploitant Pierreval a également souscrit un contrat avec le SAMU social, pour y héberger des personnes étrangères, non francophones, sans prévoir sur place le moindre accompagnement. Les copropriétaires mis en cause par les voisins, ignoraient à qui Pierreval louait les appartements. Cependant plusieurs voisins reconnaissent que la résidence et le quartier sont beaucoup plus calmes depuis que les appartements sont loués via LOKIZI et COZY HOME.

Les relations de voisinage ne constituent pas un motif justifiant le recours à la présente procédure d'expropriation et sont sans lien avec la décision du conseil municipal de solliciter du préfet la déclaration d'utilité publique du projet.

6/ Foncier disponible à Bry-sur-Marne

La Notice explicative indique qu'il est impossible de trouver des terrains pour compenser l'insuffisance des logements sociaux, ce que contestent en bloc les contributeurs en citant des exemples récents.

La ville ne dispose d'aucun foncier disponible permettant la réalisation d'une opération d'envergure de logements sociaux similaire à celle envisagée par le présent projet. Le foncier disponible se rarifiant par ailleurs de manière générale sur le territoire de la commune dont une grande partie est couverte par un Plan de Prévention des Risques d'inondation ayant pour effet de limiter la densité (pas plus de 5 logements et/ou 500 m² de surface de plancher rendant ainsi impossible toute opération de logements locatifs aidés).

Néanmoins, quand bien même le projet objet de la présente procédure d'expropriation aboutirait, la commune resterait toujours déficitaire en nombre de logts sociaux eu égard d'une part au taux de 25% de logements sociaux applicable à la commune selon les dispositions du Code de la construction et de l'habitation et, d'autre part, aux objectifs triennaux convenus avec la préfecture du Val-de-Marne justifiant ainsi fort naturellement qu'elle étudie parallèlement d'autres projets.

Ainsi, la ville, l'Etablissement Public Territorial ParisEstMarne&Bois et l'EPFIF se sont effectivement rapprochés fin septembre 2022, ainsi que le relève certains contributeurs, afin que ce dernier se positionne pour l'acquisition par voie de préemption de la parcelle situé au 110/118 avenue Clémenceau suite à la réception d'une Déclaration d'intention d'Aliéner (DIA) adressée par le propriétaire. Néanmoins, le vendeur n'a pas souhaité donner suite à l'offre

Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice

présentée par l'EPFIF et procédé ainsi tacitement au retrait de sa DIA. Aucun projet ne pourra donc être menée à cette adresse à brève échéance.

En revanche, aucun projet de construction de logements n'est envisagé sur la parcelle propriété de la commune libérée par l'INA en début d'année. Celle-ci est destinée à accueillir un projet d'activité d'envergure porté par la commune et l'EPT regroupant sur site les industries de l'image, de la photographie et de l'audiovisuel.

Enfin, je tiens à préciser que le projet de démolition du gymnase Clémenceau et de construction de logements sociaux initié par l'ancienne mandature a été abandonné par la majorité actuel lors de la première séance du conseil municipal suivant les élections municipales le 10 juillet 2022, l'intérêt du projet et l'équilibre financier de l'opération étant trop incertains.

7/ Loi SRU et besoin en logements sociaux

Sans nier le besoin en logements sociaux, les différents contributeurs estiment que la mairie de Bry aurait pu mieux gérer ce besoin au cours des 20 dernières années, depuis la promulgation de la loi SRU, et qu'ils n'ont pas à faire les frais de cette mauvaise gestion. Certains font observer que le PLU de 2017 identifie des secteurs de mixité sociale, et que la zone UB sur laquelle est édifiée la résidence n'en fait pas partie. Un autre (93) conteste que la modification des baux de location de la résidence Clémenceau accroît son nombre de résidences principales. Un autre contributeur fait observer que même dans le cas extrême d'un constat de carence, l'expropriation ne fait pas partie des sanctions prévues par la Loi ALUR.

On peut le regretter, mais les faits sont indéniables. La commune est à ce jour déficitaire en logements sociaux et elle doit prendre les mesures nécessaires afin d'y remédier dans le cadre des dispositions et des procédures prévues par la loi dont celle de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Par ailleurs, les secteurs de mixité sociale n'ont pas par eux-mêmes pour effet de diminuer ce déficit et ne constituent qu'une éventualité de création, à l'avenir de logements sociaux. Aucune disposition ne contraint à procéder à des expropriations et à l'implantation de logements sociaux dans les secteurs de mixité sociale. La présence des secteurs de mixité sociale est d'ailleurs évoquée dans la notice explicative, laquelle indique néanmoins d'une part, qu'il n'existe pas de logements sociaux à proximité de l'ensemble immobilier, objet du projet, et d'autre part, que l'institution de tels secteurs ne permet pas de rattraper le déficit constaté.

Également, la présence de résidences principales au sein de l'ensemble immobilier, objet du projet d'expropriation, n'affecte pas le besoin de logements sociaux ayant donné lieu à un constat de carence.

Enfin, il convient de relever que l'expropriation ne constitue naturellement pas une sanction prévue par la loi ALUR mais qu'il s'agit simplement d'une

procédure règlementaire permettant la réalisation d'opération présentant un intérêt public dont la réalisation de logements sociaux.

8/ Prix m² proposé par l'EPFIF

L'indignation des contributeurs est totale lorsqu'ils évoquent le prix de cession proposé par l'EPFIF (2300€/m², très inférieur au prix d'achat il y a 20 ans, et ajoutent que le prix médian du M² à Bry avoisine les 5000€. Ils s'interrogent sur le mode de calcul ayant abouti à ce prix. Ils avancent que les seuls copropriétaires ayant cédé leur bien à ce prix étaient pris à la gorge et ne pouvaient plus faire face à leurs crédits, un appartement ayant été vendu pour rembourser la dette bancaire. Un contributeur fait observer que la fixation du prix au M² repose sur l'évaluation d'une résidence de tourisme et pas d'un ensemble d'habitation.

Le montant de 2300 €/m² proposé par l'EPFIF, bénéficiaire de l'opération, correspond à l'estimation réalisée par la Direction Nationale d'intervention Domaniale (DNID) le 1^{er} juin 2021 jointe au dossier d'enquête.

Ainsi qu'il ressort de l'avis de la DNID, l'évaluation a été effectuée en utilisant la méthode classique par comparaison des prix relevés sur le marché de l'immobilier local, s'agissant de cessions récentes de biens présentant des caractéristiques similaires.

Le prix d'acquisition il y a 20 ans ne constitue pas un paramètre que la DNID et le juge de l'expropriation sont susceptibles de prendre en compte.

Le prix médian relevé sur le territoire de la commune ne permet pas d'établir une évaluation pertinente car l'analyse doit être effectuée à partir de termes de comparaison portant sur des biens présentant des caractéristiques similaires et situés dans le même secteur ou dans des secteurs comparables et non à l'échelle de tout le territoire communal.

Au demeurant, le prix médian annoncé par certains contributeurs concerne à priori des biens d'habitation, ce qui ne correspond pas à l'usage effectif du bien à la date de référence.

Enfin, en cas de désaccord sur les montants d'indemnisation, il appartiendra, *in fine*, au juge de l'expropriation de les fixer ainsi qu'éventuellement les indemnités accessoires.

9/ Préjudices subis par les copropriétaires et mécontentements

Les copropriétaires se définissent comme appartenant à la classe moyenne. Ils ont été incités à faire ce type d'investissement immobilier pour s'assurer un complément de retraite. Le placement s'est avéré désastreux depuis le début, et l'inquiétude est réelle vis-à-vis de la perte de ce complément de retraite attendu ...Les prêts in-fine doivent être soldés dans les très prochaines années ; nombreux sont ceux qui espéraient le faire grâce à la revente. Actuellement la revente est impossible au prix du marché, d'une part à cause de la préemption et d'autre part du prix proposé par l'EPFIF. La perte financière est importante, et elle s'ajoute au prix payé par les copropriétaires pour mettre fin au bail commercial en 2019. Plusieurs contributeurs indiquent qu'ils ont dû vendre leur

***Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice***

habitation principale pour faire face à leurs obligations. Il faut aussi évoquer le coût humain et des drames familiaux, également importants, induits par les soucis nés de cette situation. A l'incompréhension et à la déception s'ajoute un sentiment d'injustice et de la colère. Ils considèrent que cette opération est une atteinte à la propriété privée et qu'elle constitue une spoliation

La procédure d'expropriation constitue bien évidemment et par définition une atteinte à la propriété privée mais non seulement elle est naturellement prévue par la loi mais elle est surtout très strictement encadrée afin précisément de garantir aux expropriés l'exercice de leurs droits dont notamment une juste indemnisation relevant en dernier ressort du juge de l'expropriation, juge judiciaire, garant de la propriété privée. Nous n'avons aucun doute sur le fait que les expropriés seront justement indemnisés de leur préjudice.

C'est, en effet, au prix du marché qu'est déterminé la valeur vénale des biens expropriés en vue de la fixation de l'indemnité principale.

10/ Droit de Prémption Urbain Renforcé /DPUR

Les contributeurs contestent le Droit de Prémption Urbain Renforcé voté par l'EPT Marne et Bois le 8 décembre 2020. Ils ont déposé un recours contentieux (8/2/21). Ils pointent que, sur la totalité de la commune de Bry, ce DPUR ne concerne que leur résidence. Ils font observer que cette DPUR a pour effet de fixer une date de référence antérieure au changement de statut de la résidence.

L'exercice du droit de prémption urbain n'est pas exclusif de la procédure d'expropriation. Les observations des contributeurs concernant les recours déposés dans le cadre de l'institution du DPUR sont sans rapport avec la présente procédure d'expropriation.

Également, la délibération du 8 décembre 2020 évoquée par les contributeurs, par ailleurs exécutoire et non suspendue nonobstant le recours mentionné, est fondée sur un objectif d'intérêt général afin de permettre la réalisation de logements sociaux. L'usage du droit de prémption renforcé permet d'acquérir des lots de copropriétés mis en vente par les propriétaires au fur et à mesure sans avoir à attendre l'issue de la procédure d'expropriation.

L'EPFIF a ainsi déjà acquis ou est en voie d'acquérir 9 lots principaux.

11 / Contestation de la date de référence

Plusieurs contributeurs font observer que la fixation du prix au M² repose sur l'évaluation d'une résidence de tourisme et pas d'un ensemble d'habitation, avec comme date de référence elle du dernier PLU. Or si en mars 2017 il s'agissait bien d'une résidence de tourisme, elle est devenue immeuble d'habitation en novembre 2019. Ils estiment que la date de principe prévue par les dispositions de l'article L. 322-2 du code de l'expropriation, devrait être la date de référence qui doit être fixée un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la DUP, soit le 5 septembre 2021, et qu'à cette date on était bien devant une résidence d'habitation..

L'interprétation des contributeurs quant à la date de référence est inexacte (cf thème n°3).

Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire, relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice

12/ Coût du projet

Le coût de l'opération projetée doit être présenté dans le dossier soumis à enquête. Les contributeurs dénoncent son absence ou son approche exagérément sommaire et sous estimée (6). Ils estiment que le coût des acquisitions proposé par l'EPFIF ne correspond pas au prix de l'immobilier à Bry. Ils contestent la date de référence liée au DPUR, sur laquelle ont été basés les calculs. Ils soulignent que le coût lié au relogement de locataires (au moins 90 pour LOKIZI, chiffre non connu pour COZY HOME) n'a pas été évalué, et que le coût d'aménagement des bâtiments et des appartements pour accueillir des seniors n'est pas présenté, pas plus que celui de l'aménagement des espaces verts.

L'affirmation des contributeurs est là encore inexacte. Ainsi qu'il est indiqué en observation au thème n°4, le dossier d'enquête a été constitué conformément aux dispositions de l'article R.122-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, c-à-d de la procédure dite« allégée» nécessitant non un bilan financier précis de l'opération mais simplement l'estimation sommaire du coût des acquisitions nécessaires.

Par ailleurs, s'agissant de la question du relogement des occupants prévue aux articles L.423- 1 et suivants du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le bénéficiaire de l'opération et l'opérateur social désigné l'ont naturellement prise en compte.

Il faut ajouter que l'indemnité principale d'expropriation est diminuée lorsque le bien est occupé et qu'il est nécessaire de procéder à un relogement ou au paiement d'une indemnité d'éviction. Le juge de l'expropriation, suivant en cela la méthodologie classique d'évaluation, applique un abattement pour occupation à l'indemnité principale.

13/ Utilité publique du projet

L'utilité publique du projet d'expropriation de la résidence du 80 avenue Clémenceau est vigoureusement contestée, à plusieurs titres. Les contributeurs estiment que le budget présenté dans le dossier est trop sommaire et sous-évalué. Le statut de la résidence, présentée comme« résidence de tourisme» alors qu'elle est un immeuble d'habitation depuis novembre 2019, les fait douter de la sincérité du dossier qu'ils jugent trompeur. Ils soulignent également qu'aucune solution alternative n'a été présentée.

Je vous renvoie aux observations déjà présentées sous les thèmes n°3, 4 et 12.

14/ Rappel des textes (Codes expropriation, tourisme, urbanisme, jurisprudences, décrets...)

Un certain nombre d'observations et de pièces jointes citent des textes de loi, différents codes, des décrets et des jurisprudences pour étayer leur argumentaire. N'étant pas juriste, il m'est difficile d'apprécier leur pertinence face au dossier et au sujet de l'enquête publique. Il m'a cependant paru nécessaire de rappeler ici ces citations. Les observations suivantes en font état... mais je n'ai pas relevé tous les rappels aux textes qui émaillent les observations et les pièces jointes.

Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice

Les textes et jurisprudences applicables en la matière sont connus de la Préfecture du Val-de-Marne, de la commune, de l'EPFIF, de l'Établissement Public Territorial ParisEstMarne&Bois et du bailleur social Seqens, désigné opérateur dans le cadre de cette opération.

A titre complémentaire, nous relevons que certains copropriétaires soucieux de leur retour sur investissement se montrent beaucoup moins préoccupés par la situation de leurs locataires. En effet, seulement 12 d'entre eux ont retourné le questionnaire joint au courrier qui leur a été notifié les informant du dépôt du dossier d'enquête en mairie et les invitant notamment en application des dispositions de l'article L.311-2 du Code de l'expropriation de faire connaître à l'expropriant les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes. Faute d'avoir été dénoncés par leur bailleur, les locataires s'exposent à ne recevoir aucune offre d'indemnisation de la part du bénéficiaire de l'expropriation.

Enfin, nous précisons, qu'à ce jour, la commune présente un taux de logements sociaux de 18,18 % (taux SRU 2020, selon le dernier état connu de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement) bien inférieur au taux de 25% requis.

Je reste naturellement à votre disposition pour tout renseignement complémentaire. Je

vous prie de croire, chère Madame, en l'assurance de ma considération distinguée.



Charles ASLANGUL
Maire de Bry-sur-Marne
Vice-Président
Conseiller métropolitain
du Territoire

PIECES JOINTES

1/ décision de Monsieur le Vice-Président du Tribunal administratif de Melun désignant la commissaire-enquêtrice

2/ arrêté organisant l'enquête publique

3/ arrêté prolongeant l'enquête

3/ parutions presse et affichage

4/ certificat d'affichage (constats d'huissiers)

1/ Décision de Monsieur le Vice-Président du Tribunal Administratif de Melun désignant la commissaire-enquêtrice

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MELUN

13/07/2022

N° E22000069 /77

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Décision de désignation d'un commissaire enquêteur

Vu enregistrée le 06/07/2022, la lettre par laquelle Madame la Préfète du Val-de-Marne demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet : une enquête publique conjointe de Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue Georges Clémenceau à Bry-sur-Marne.

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants.

Vu le code de l'urbanisme.

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2022.

Vu la décision en date du 1^{er} septembre 2021, par laquelle le président du tribunal a donné délégation à Monsieur Benoist GUÉVEL, premier vice-président du tribunal administratif de Melun, pour signer les actes de procédure et décisions entrant dans le cadre des enquêtes publiques prévues par les articles R. 123-1 et suivants du code de l'environnement.

DECIDE

ARTICLE 1 : Madame Marie-Françoise BLANCHET est désignée en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée à Madame la Préfète du Val-de-Marne, à Monsieur le Maire de la Commune de Bry-sur-Marne et à Madame Marie-Françoise BLANCHET.

Fait à Melun, le 13/07/2022

Le premier vice-président,


*Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice*

19 Décembre 2022

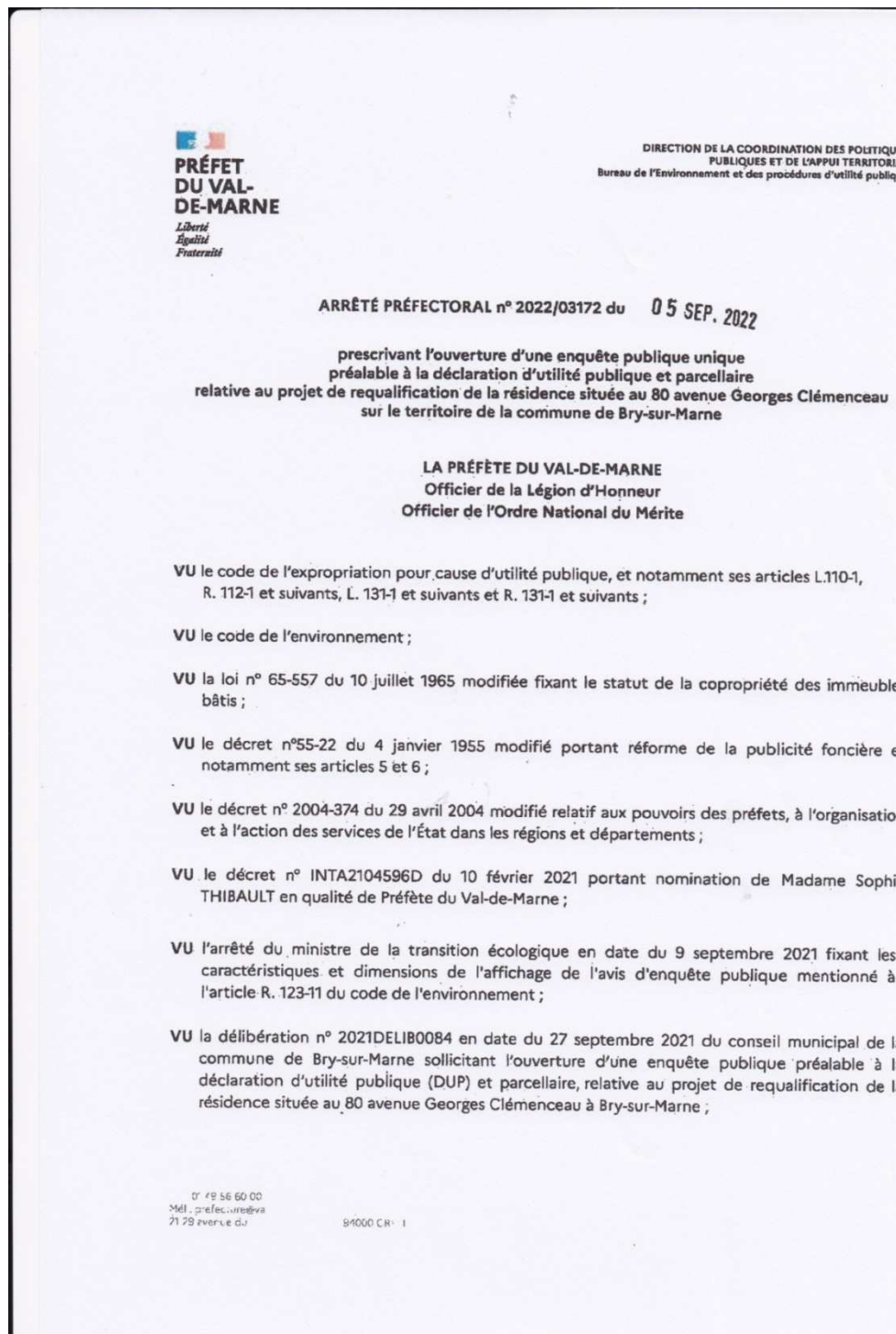
204

2/ ARRETES ORGANISANT L'ENQUETE PUBLIQUE

- **Arrêté n°2022/03172 du 5 septembre 2022,
organisant l'enquête publique unique**

- **Arrêté n°2022/03887 du 21 octobre 2022,
prolongeant l'enquête**

Arrêté n°2022/03172 du 5 septembre 2022, **organisant l'enquête publique unique**



Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice

19 Décembre 2022

206

VU la décision n° E2200069/77 du 15 juillet 2022 du premier vice-président du Tribunal administratif de Melun portant désignation de Madame Marie-Françoise BLANCHET, en qualité de commissaire-enquêteur ;

VU les dossiers d'enquête publique et parcellaire ;

SUR proposition de la secrétaire générale par intérim de la préfecture du Val-de-Marne ;

ARRÊTE

ARTICLE 1^{er}

Il sera procédé, sur le territoire de la commune de Bry-sur-Marne, à une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue Georges Clémenceau à Bry-sur-Marne.

Cette enquête se déroulera **du lundi 10 octobre au mercredi 26 octobre 2022**, soit pendant 17 jours consécutifs, à la mairie de Bry-sur-Marne – 1 Grand Rue Charles de Gaulle - 94 360 BRY-SUR-MARNE.

À l'issue de l'enquête publique, le projet de requalification de la résidence située au 80 avenue Georges Clémenceau est susceptible de faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique prise par arrêté préfectoral, préalablement à la signature d'un arrêté de cessibilité au bénéfice de l'Établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF).

ARTICLE 2

Le porteur de projet est la commune de Bry-sur-Marne.

ARTICLE 3

Le siège de l'enquête est fixé à la préfecture du Val-de-Marne.

ARTICLE 4

Madame Marie-Françoise BLANCHET, colonel de l'armée de l'air à la retraite, exercera les fonctions de commissaire enquêteur. Elle se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions, écrites et orales pendant les permanences suivantes :

Lundi 10 octobre 2022 de 14h à 17h	Mairie de Bry-sur-Marne Hôtel de Ville 1 Grande rue Charles de Gaulle 94 360 BRY-SUR-MARNE <u>au rez-de-chaussée de l'hôtel-de-ville</u> <u>près de l'accueil</u>
Mardi 18 octobre 2022 de 14h à 17h	
Mercredi 26 octobre 2022 de 14h à 17h	

ARTICLE 5

Huit jours au moins avant le début de l'enquête publique unique, un avis d'ouverture d'enquête sera publié en caractères apparents dans deux journaux diffusés dans le département du Val-de-Marne, au frais du pétitionnaire. Cet avis sera rappelé dans les mêmes journaux, dans les huit premiers jours de début d'enquête.

Cet avis sera publié dans les mêmes conditions de délai et pendant toute la durée de l'enquête, par voie d'affichages et éventuellement par tout autre procédé, sur le territoire de la commune de Bry-sur-Marne. Les affiches devront être conformes aux caractéristiques et dimensions fixées par l'arrêté du 9 septembre 2021 susvisé, visibles et lisibles de la voie publique. Cet affichage sera effectué sous la responsabilité du maire qui en certifiera l'exécution.

Cet avis sera également mis en ligne sur le portail internet des services de l'État dans le Val-de-Marne à l'adresse suivante :

<http://www.val-de-marne.gouv.fr/Publications/AOEP-Avis-d-Ouverture-d-Enquetes-Publiques>

ARTICLE 6

La notification individuelle du dépôt du dossier d'enquête en mairie de Bry-sur-Marne sera faite sous pli recommandé avec demande d'avis de réception ou, au besoin par signification d'huissier aux propriétaires figurant sur la liste établie dans les conditions prévues à l'article R. 131-3 du code de l'expropriation.

En cas de domicile inconnu, la notification sera faite en double exemplaire au maire et sera communiquée, le cas échéant, au locataire.

ARTICLE 7

Les propriétaires auxquels notification du dépôt du dossier en mairie est faite par l'expropriant sont tenus de fournir les indications relatives à leur identité telles qu'elles sont énumérées aux articles 5 et 6 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié portant réforme de la publicité foncière ou, à défaut de ces indications, de donner tous renseignements en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels.

- sur le registre électronique en ligne accessible à cette adresse : <http://residenceg-clemenceau.enquetepublique.net> ou via le site internet de la préfecture ;
- par correspondance, au siège de l'enquête, à l'attention de Madame Marie-Françoise BLANCHET, commissaire enquêteur ;
- par voie électronique à l'adresse suivante : residenceg-clemenceau@enquetepublique.net

Les contributions reçues par correspondance et par voie électronique seront annexées aux registres d'enquête papier et tenues à la disposition du public, dans les meilleurs délais.

ARTICLE 9

À l'issue de l'enquête, les registres d'enquête seront clos et signés par le commissaire enquêteur. Celui-ci dressera le procès-verbal de l'opération après avoir entendu toutes les personnes susceptibles de l'éclairer.

Le commissaire enquêteur rencontrera sous huitaine le porteur de projet, et lui communiquera les observations écrites et orales et propositions, consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le porteur de projet dispose d'un délai de 15 jours pour produire en réponse des observations éventuelles.

Le commissaire enquêteur établira un rapport qui relatera le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies. Il consignera ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserve ou défavorables à la déclaration d'utilité publique de l'opération, et à l'expropriation des emprises nécessaires au projet.

Le commissaire enquêteur transmettra à la Préfète du Val-de-Marne et au Tribunal Administratif de Melun, à compter de la clôture de l'enquête, le rapport accompagné du registre précité et des pièces annexées, ainsi que des conclusions et de l'avis motivé du commissaire enquêteur.

L'ensemble de ces opérations devra avoir été effectué dans le délai d'un mois à compter de la clôture des registres.

Un certificat d'affichage de l'enquête et un certificat d'affichage des personnes non touchées lors des notifications seront établis par Monsieur le maire et transmis à la préfecture du Val-de-Marne dès la fin de l'enquête et au plus tard dans le mois suivant l'enquête.

ARTICLE 10

Les conclusions du commissaire enquêteur seront tenues à la disposition du public, pendant un an à compter de la clôture de l'enquête, à la mairie de Bry-sur-Marne et à la préfecture du Val-de-Marne (DCPPAT/BEPUP) aux jours et horaires habituels d'ouverture des services.

ARTICLE 11

L'indemnisation du commissaire enquêteur est à la charge de la commune de Bry-sur-Marne.

ARTICLE 12

Le présent arrêté est consultable sur le portail internet des services de l'État dans le Val-de-Marne à l'adresse suivante :

<http://www.val-de-marne.gouv.fr/Publications/AOEP-Avis-d-Ouverture-d-Enquetes-Publiques>

ARTICLE 13

La secrétaire générale par intérim de la préfecture du Val-de-Marne, le sous-préfet de Nogent-sur-Marne, le maire de la commune de Bry-sur-Marne et Madame Marie-Françoise BLANCHET, commissaire enquêteur, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du Val-de-Marne.

La Préfète du Val-de-Marne


Sophie Thirault

Arrêté n°2022/03887 du 21 octobre 2022, **prolongeant l'enquête**



DIRECTION DE LA COORDINATION DES POLITIQUES
PUBLIQUES ET DE L'APPUI TERRITORIAL
Bureau de l'Environnement et des procédures d'utilité publique

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL n° 2022/03887 du 21 OCT. 2022

**modifiant l'arrêté préfectoral n° 2022/ 03172 du 5 septembre 2022
prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique
préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire
relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue Georges Clémenceau
sur le territoire de la commune de Bry-sur-Marne**

LA PRÉFÊTE DU VAL-DE-MARNE
Officier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite

- VU** le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et notamment ses articles L. 110-1, R. 112-1 et suivants, L. 131-1 et suivants et R. 131-1 et suivants ;
- VU** le code de l'environnement ;
- VU** la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;
- VU** le décret n°55-22 du 4 janvier 1955 modifié portant réforme de la publicité foncière et notamment ses articles 5 et 6 ;
- VU** le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;
- VU** le décret n° INTA2104596D du 10 février 2021 portant nomination de Madame Sophie THIBAUT en qualité de Préfète du Val-de-Marne ;
- VU** l'arrêté préfectoral n° 2022/03172 du 5 septembre 2022 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue Georges Clémenceau, sur le territoire de la commune de Bry-sur-Marne ;
- VU** l'arrêté préfectoral n° 2022/03367 du 19 septembre 2022 portant délégation de signature à Monsieur Ludovic GUILLAUME, secrétaire général de la préfecture du Val-de-Marne ;

Tel : 01 56 60 00
Mél : prefecture@val-de-marne.gouv.fr
34 25 avenue du Général-de-Gaulle 93000 NOISY-LESEC

***Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.***
Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice

19 Décembre 2022

212

ARTICLE 3

Un avis informant le public de la prolongation de l'enquête sera affiché dans les mêmes lieux que ceux prévus à l'article 5 de l'arrêté préfectoral n°2022/03712 susvisé.

Ce même avis sera également publié en caractères apparents dans deux journaux diffusés dans le département du Val-de-Marne, au frais du pétitionnaire et mis en ligne sur le portail internet des services de l'État dans le Val-de-Marne à l'adresse suivante :

<http://www.val-de-marne.gouv.fr/Publications/AOEP-Avis-d-Ouverture-d-Enquetes-Publiques>

ARTICLE 6

Les autres dispositions de l'arrêté préfectoral n° 2022/03172 du 5 septembre 2022 susvisé demeurent inchangées.

ARTICLE 7

Le secrétaire général de la préfecture du Val-de-Marne, le sous-préfet de Nogent-sur-Marne, le maire de la commune de Bry-sur-Marne et Madame Marie-Françoise BLANCHET, commissaire enquêteur, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du Val-de-Marne.

Pour la Préfète et par délégation,

Le Secrétaire général



Ludovic GUILLAUME

3/ PARUTIONS PRESSE ET AFFICHAGE

Le Parisien 75 du lundi 26 septembre 2022
Le Parisien 94 du lundi 26 septembre 2022
Les Echos du lundi 26 septembre 2022

Le Parisien 75 du 10 octobre 2022
Le Parisien 94 du 10 octobre 2022
Les Echos du 10 octobre 2022

Le Parisien 75 du 26 octobre 2022
Le Parisien 94 du 26 octobre 2022
Les Echos du 27 octobre 2022

Les Echos 26/9/22

31 Les Echos Lundi 26 septembre 2022

Les Bourses mondiales chutent à leurs plus bas niveaux de l'année

En Europe, l'indice STOXX 600 et le CAC 40 parviennent, en retrait de plus de 20 % par rapport à leur dernier pic, sont officiellement entrés en territoire baissier.

Marcion Heilmann
@MarcionHeilmann
et Sophie Rolland
@SoruDand

Le resserrement monétaire accéléré des banques centrales et les craintes d'une récession imminente ont semé le trouble sur les marchés actions cette semaine. Les propos de Jérôme Powell à l'issue de la réunion de la Réserve fédérale américaine, mercredi dernier, ont continué à faire des vagues. Ils ont obligé les investisseurs à intégrer une remontée des taux plus longue et plus forte, poussant le marché obligataire au bord du krach. L'indice VIX, souvent pris comme référence pour estimer la volatilité de Wall Street, est au plus haut depuis trois mois.

Des centaines de valeurs ont atteint vendredi leur plus bas niveau de l'année à Wall Street. Le secteur technologique a été particulièrement touché. Le Dow Jones, en baisse de 4,6 % sur la semaine, a clôturé à son plus bas de l'année, vendredi, à 29.590,41 points, ce qui le ramène à son niveau de novembre 2020. L'indice de la « tech », le Nasdaq Composite, à 10.867,93 points, attiré, quant à lui, une perte hebdomadaire de 5,8 %.

La Fed encore plus agressive sur les taux

La publication de l'indice PMI, qui a montré un net rebond de l'activité aux États-Unis en septembre, n'a pas suffit à rassurer la Fed à être encore plus agressive sur les taux.

En Europe, les principaux indices boursiers ont cédé entre 2 % et 4 %. Le STOXX 600 paneuropéen et le CAC 40 parisien, en retrait de plus de 20 % par rapport à leur dernier pic, sont officiellement entrés en territoire baissier (= bear market -). Les actions européennes subissent une pression particulière cette année, car elles sont davan-

tage touchées par la guerre en Ukraine et l'escalade de la crise énergétique que leurs homologues américaines.

Vendredi, la Bourse de Paris a cédé 2,28 % à 5.763,41 points, tombant à son plus bas niveau de clôture depuis le 26 février 2021, tandis que Frankfurt a perdu 1,97 %, reculant à un niveau qui n'avait plus été vu depuis novembre 2020. Londres a perdu 1,97 % après des annonces budgétaires du gouvernement qui inquiètent les investisseurs. Milan a lâché 3,36 % avant les élections législatives.

L'indice paneuropéen STOXX 600 a terminé la séance en baisse de 2,37 %, son plus bas niveau depuis décembre 2020. Son repli s'est creusé après la publication des premiers résultats des enquêtes PMI de S&P Global, qui montrent une contraction accentuée de l'activité des entreprises privées dans la zone euro.

Le STOXX 600 et le CAC 40 sont parmi les derniers grands indices régionaux à entrer en « bear market », après le DAX allemand et l'Euro Stoxx 50 en mars, et le S&P 500 en juin. Le CAC 40 a perdu 4,74 % sur la semaine. Il a d'onné la

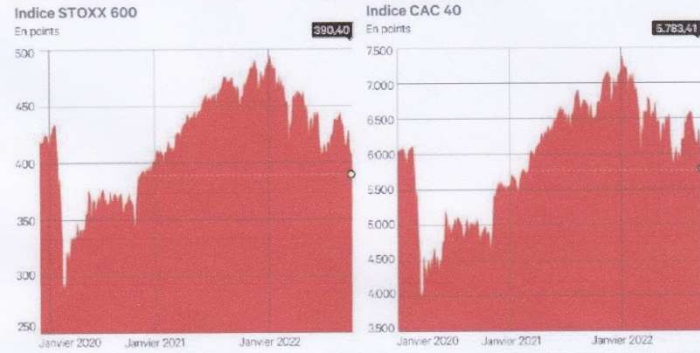
Craintes de récession et reflux du pétrole

L'inquiétude est à présent générale sur la capacité des banques centrales à lutter contre l'inflation sans faire dérailler rapidement la croissance. Dans ce contexte, le prix du baril de WTI (West Texas Intermediate), la variété américaine de pétrole de référence, a lâché 5,68 % vendredi, pour clore à 78,74 dollars.

C'est la première fois depuis plus de 7 mois qu'il clôture sous 80 dollars, ce qui le ramène à ses niveaux d'avant la guerre en Ukraine. Le baril de Brent de la mer du Nord pour livraison en novembre a de son côté chuté de 4,76 %, à 86,15 dollars, son plus bas niveau de clôture depuis 9 mois.

Le dollar, valeur refuge avantageuse par un différentiel de taux favorable, a signé un nouveau plus haut de 20 ans face à l'euro, à 0,9688 dollar pour un euro. Il s'est aussi approché de son record historique face à une livre sterling en déroute, à 1,0840 dollar pour une livre.

Le STOXX 600 et le CAC 40 à leur tour en configuration de marché baissier



Le bitcoin et l'ether de nouveau happés par le chaos sur les marchés

Le big bang de The Merge a entraîné une divergence entre les deux principales cryptos, l'ether et le bitcoin. Passé l'euphorie de cette réussite technologique, le marché a remonté avec une tendance baissière.

Nessim Alt-Kacimi
@NessimAltKacimi

Les cryptos sont rattrapés par la dégradation des marchés, notamment obligataires. Vendredi, le bitcoin et l'ether perdaient 3 %, à 18.650 dollars et 1.280 dollars. Sur la semaine, leur chute est de 5% et 1%. Derrière sont très crocodés aux actions américaines, notamment technologiques, les deux principales cryptos sont dans la sphère d'influence de la Réserve fédérale. Autrement dit, tant que le processus de remontées des taux et de correction boursière ne sera pas achevé, un rebond durablement significatif des cryptos a peu de chances de se produire.

Sur les premiers mois de l'année, les fonds spéculés sur les cryptos ont perdu 45 %, selon Eureka Hedge et Hedge Fund Research. Les hedge

funds qui opèrent sur les classes d'actifs traditionnelles (actions, obligations...) s'en tirent bien mieux avec une perte de 2,5 % pour l'indice HFR 500, qui représente la performance moyenne d'un des 500 plus grands hedge funds.

La rectitude, passée l'euphorie de The Merge, le 15 septembre dernier, est révélatrice d'une dégradation de l'environnement. Ces 10 derniers mois, le marché a subi plusieurs chutes et rebonds avortés, qui n'ont épargné aucune crypto, ni aucun segment, à l'image des NFT (jetons non fungibles). Cette déroute a érodé la confiance. Le bitcoin a perdu 60 % en 2022 et l'ether 64 %. Sur les 100 premières cryptos, hors cryptos stables (stablecoins) ou cryptos adossées à une devise traditionnelle), seulement 4, de tailles très modestes, sont en hausse cette année.

La capitalisation mondiale des cryptos a perdu la moitié de sa valeur en 2022. Même si le marché a connu de plus fortes baisses que The Merge, la corrélation entre elles a diminué de moitié. Mais la nouvelle méthode de validation des transactions utilisée par la plateforme ethereum, bien moins énergivore, a eu

un effet temporaire sur son cours qui a vite retché.

Krachs éclair

Dans la monnaie actuelle, la baisse des cours n'attire pas de nouveaux investisseurs en quête de bonnes affaires, comme ce fut le cas par le passé. « Cette année, les volumes ont baissé sur les grandes plateformes à l'exception de Binance, un signe de marché baissier profond », souligne Kaiko research. La baisse de la liquidité expose le marché à des « flash-crash », les krachs à la vitesse de la lumière.

D'ordinaire très liés, le bitcoin et l'ether, ont vu leur parcours bilancé en septembre quand le second a capté toute l'attention avec The Merge. La corrélation entre elles a diminué de moitié. Mais la nouvelle méthode de validation des transactions utilisée par la plateforme ethereum, bien moins énergivore, a eu

un effet temporaire sur son cours qui a vite retché.

Sur le marché des cryptos, La sobriété énergétique et l'ESG ne sont pas encore une garantie de surperformance financière durable. De plus, la capacité d'entraînement de l'ether sur le reste du marché est bien forte que celle du leader bitcoin, qui pese deux fois plus que lui (39 % contre 17 %).

Depuis ce big bang technologique, le marché a subi de gros flux vendeurs, surtout en provenance d'Asie.

FINANCE & MARCHÉS

en bref



Singapour détrône Hong Kong comme premier centre financier d'Asie

PLACES Singapour a progressé de trois places dans l'indice semestriel Global Financial Centres Index (GFICI), qui évalue la compétitivité de 119 centres financiers à travers le monde. Elle devient la première place financière d'Asie au détriment de Hong Kong, pénalisée par sa très arctique politique face à l'épidémie de Covid. New York et Londres conservent leur première et deuxième places au niveau mondial.

annonces judiciaires & légales

REPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté - Égalité - Fraternité
PRÉFÈTE DU VAL DE MARNE
Direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial
Bureau de l'environnement et des procédures d'utilité publique
21-29 AVENUE DU GÉNÉRAL DE GAULLE
94 035 CRETEIL, CEDEX - 01 49 56 90 00

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau sur le territoire de la commune de Bry-sur-Marne

Par arrêté préfectoral n° 202203172 du 5 septembre 2022 a été prescrite l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau sur le territoire de la commune de Bry-sur-Marne.

- à l'accueil de l'hôtel de ville de Bry-sur-Marne, durant toute la durée de l'enquête publique du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30, le samedi matin de 9h à 12h
- Lundi 16 octobre 2022 de 14h à 17h
- Mardi 18 octobre 2022 de 14h à 17h
- Mercredi 20 octobre 2022 de 14h à 17h

Pendant la durée de l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique, le public pourra consulter le dossier d'enquête.

- sur le registre électronique en ligne accessible à cette adresse <http://residenceseg-clmcmenceau.enquetespublique.net> ou via le site internet de la préfecture du Val-de-Marne
- sur un poste informatique à la préfecture du Val-de-Marne (direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial - Bureau de l'environnement et des procédures d'utilité publique - 21-29 avenue du Général de Gaulle SA 035 Creteil Cedex) au 3^e étage (pièce 337) du lundi au vendredi de 9h30 à 17h30 et de 9h30 à 16h30
- Le public pourra formuler ses observations et propositions
- sur les registres d'enquête à feuilles non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur et ouverts à la mairie de Bry-sur-Marne. Le premier registre concerne l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et le second registre concerne l'enquête parcellaire.
- sur le registre électronique en ligne accessible à cette adresse <http://residenceseg-clmcmenceau.enquetespublique.net> ou via le site internet de la préfecture
- par correspondance au siège de l'enquête, à l'attention de Madame Marie-Françoise BLANCHET, commissaire enquêteur ;
- par voie électronique à l'adresse suivante : residenceseg-clmcmenceau@enquetespublique.net

Les contributions reçues par correspondance et par voie électronique seront annexées aux registres d'enquête papier et tenues à la disposition du public, dans les meilleurs délais.

À l'expiration de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra le registre accompagné de ses conclusions et de ses avis motivés, à la Préfecture du Val-de-Marne. À l'issue de l'enquête publique unique, ce projet de requalification est susceptible de faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique prise par arrêté préfectoral, préalablement à la signature d'un arrêté de cessibilité au bénéfice de l'Établissement public foncier de Île-de-France (EPFIF).

L'amblié d'ouverture d'enquête est consultable sur le site internet des services de l'État dans le Val de Marne.
EP 22-400 / contact@epubliques.fr

The line of reference is 40 signs in corporate material of 6 points didot.
Le cadrage de l'annonce est établi de 10 à 10.
Les départements habilités sont 75, 77, 78, 91, 92, 93, 94, 95 et 98.

Diffusez vos enquêtes publiques dans Les Echos

annonces.lesechosleparisien.fr
01 87 39 70 08

Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire, relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne. Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice

19 Décembre 2022

Le Parisien 75 - 10 septembre 2022

Service de publication - Tarification au forfait - Constitution de sociétés civiles et commerciales : (SAS) 200€ HT - (SAS) 180€ HT - (SARL) 130€ HT - (SAS) 130€ HT - (SAS) 214€ HT - (SARL) 144€ HT
N° de contact : 01 42 96 56 58

Enquête Publique

publilegal

1 rue Frédéric Bastiat - 75008 Paris
www.publilegal.fr
Tél : 01 42 96 56 58

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté - Égalité - Fraternité

PREFÊTE DU VAL DE MARNE

Direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial

Bureau de l'environnement et des procédures d'utilité publique
21-29 AVENUE DU GÉNÉRAL DE GAULLE
94 038 CRETEIL CEDEX - 01 49 56 60 00

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE
Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue Georges Clémenceau sur le territoire de la commune de Bry-sur-Marne

1ère Insertion

Par arrêté préfectoral n° 2022/03172 du 5 septembre 2022 a été prescrite l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue Georges Clémenceau sur le territoire de la commune de Bry-sur-Marne

Cette enquête se déroulera du **lundi 10 octobre au mercredi 26 octobre 2022**, soit pendant 17 jours consécutifs. Le siège de l'enquête est fixé à la préfecture du Val-de-Marne.

Madame Marie-Françoise BLANCHET, colonel de l'armée de l'air à la retraite, exercera la fonction de commissaire enquêteur et se tiendra à la disposition du public, pour recevoir ses observations écrites et orales pendant les permanences suivantes à la mairie de Bry-sur-Marne, 1 Grande rue Charles de Gaulle 94 360 BRY-SUR-MARNE, au rez-de-chaussée de l'hôtel-de-ville près de l'accueil, aux dates et horaires suivants :

• Lundi	10	octobre	2022	de 14h à 17h
• Mardi	18	octobre	2022	de 14h à 17h
• Mercredi	26	octobre	2022	de 14h à 17h

Pendant la durée de l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique, le public pourra consulter le dossier d'enquête :

- à l'accueil de l'hôtel-de-ville de Bry-sur-Marne, durant toute la durée de l'enquête publique du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30, le samedi matin de 9h à 12h
- en ligne sur le portail internet des services de l'État dans le Val-de-Marne : <http://www.val-de-marne.gouv.fr/Publications/AOEP-Avis-d-Ouverture-d-Enquetes-Publiques>
- sur le registre électronique en ligne accessible à cette adresse : <http://residencec-clemenceau.enquetepublique.net> ou via le site internet de la préfecture du Val-de-Marne ;
- sur un poste informatique à la préfecture du Val-de-Marne (direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial - bureau de l'environnement et des procédures d'utilité publique - 21-29 avenue du Général de Gaulle 94 038 Créteil Cedex) au 3^e étage (pièce 337) du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00.

- Le public pourra formuler ses observations et propositions :
- sur les registres d'enquête à feuilletés non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur et ouverts à la mairie de Bry-sur-Marne. Le premier registre concerne l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et le second registre concerne l'enquête parcellaire ;
 - sur le registre électronique en ligne accessible à cette adresse : <http://residencec-clemenceau.enquetepublique.net> ou via le site internet de la préfecture ;
 - par correspondance, au siège de l'enquête, à l'attention de Madame Marie-Françoise BLANCHET, commissaire enquêteur ;
 - par voie électronique à l'adresse suivante : residencec-clemenceau@enquetepublique.net

Les contributions reçues par correspondance et par voie électronique seront annexées aux registres d'enquête papier et tenues à la disposition du public, dans les meilleurs délais.

À l'expiration de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra le registre accompagné de ses conclusions et de ses avis motivés, à la Préfète du Val-de-Marne. À l'issue de l'enquête publique unique, ce projet de requalification est susceptible de faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique prise par arrêté préfectoral, préalablement à la signature d'un arrêté de cessibilité au bénéfice de l'établissement public foncier île-de-France (EPFIF).

L'arrêt d'ouverture d'enquête est consultable sur le site internet des services de l'État dans le Val de Marne.

FP 22-400 / contact@publilegal.fr

LES MARCHÉS PUBLICS
Consultez aussi nos annonces sur <http://avisdemarches.leparisien.fr>

Marchés + de 90 000 Euros

cdc habitat

Identification de l'organisme qui passe le marché :

GIE GÉNÉRATIONS

33 avenue Pierre Mendès France, 75013 Paris
Objet du marché : Rénovation énergétique de 74 logements - NF Habitat Rénovation profil économie circulaire
Durée du marché : 12 mois dont 2 mois de préparation (Tranche ferme + Tranche optionnelle)
Procédure de passation : Procédure adaptée
Date limite :
Date limite de réception des offres : 18/10/2022 à 16h00
Adresse Internet du profil acheteur : https://www.cdhpibp.com/vdm/ret/enq/enq_detail.do?PCLSID=CSL_2022_PJW5-dby0R

Constitution de société

Suivant acte SSP en date du 18 Septembre 2022 constitution de la SCI :
Béxamination -

HMK FAISANDERIE

Capital social : 1000 Euros
Siège social : 8 RUE LINCOLN 75008 PARIS
Objet : l'acquisition et la vente de tous biens urbains ou ruraux et droits immobiliers qui s'y rattachent, en propriété ou copropriété, l'exploitation par voie de location ou autrement, l'entretien, la mise en valeur, la gestion, ainsi que l'administration desdits biens.
Gérance : Mme YANIS Kimberly 37 Bis Boulevard Suchet 75016 PARIS
Durée : 99 ans à compter de son immatriculation au RCS de PARIS

Aux termes d'un ASSP en date du 01/05/2022, il a été constitué une SCI ayant les caractéristiques suivantes :
Dénomination sociale : 34 rue Marx Dormoy
Objet social : Acquisition, souscription, administration, mise à disposition, gestion, location, transmission de tous biens et placements de toute nature tels que immeubles, terrains, meubles, titres d'entreprises
Siège social : 74 Rue Marx Dormoy, 75018 PARIS
Capital initial : 1 000 €
Durée : 99 ans à compter de son immatriculation au RCS PARIS
Gérance : Société à responsabilité limitée (sans autre indication) MD BAZARD, demeurant 74 Rue Marx Dormoy, 75018 PARIS

Divers société

LM2 SERVICES, SASU au capital de 100,00€. Siège social : 25 rue de la Pomme d'Or Paris, 75013 Paris. Le 19/05/2022, l'associé unique a approuvé

(EURL) 1216 HT, Normation des liquidateurs - des sociétés civiles ou commerciales : 214 € HT - CLÔTURE de la liquidation des sociétés civiles ou commerciales : 108 € HT. Tarification

au RCS PARIS
Clause d'agrément : Parts cessibles avec agrément de l'Association Aulnay-sous-Bois, à défaut par la collectivité des associés

Aux termes d'un ASSP en date du 21/05/2022, il a été constitué une SASU ayant les caractéristiques suivantes :
Dénomination sociale : FEDORIV & Co
Objet social : Conseil en relations publiques et communication ; Conseil pour les affaires et autres conseils de gestion ; Mise en relation commerciale et industrielle ; Toutes opérations que ce soit destinées à la réalisation de l'objet social
Siège social : 148 Rue de la pompe, 75016 PARIS
Capital initial : 100 €
Durée : 99 ans à compter de son immatriculation au RCS PARIS
Président : FEDORIV Ruslana, demeurant 148 Rue de la pompe, 75016 PARIS FRANCE
Admission aux assemblées et droits de votes : Admission aux assemblées et droits de votes.
Tout associé peut participer aux assemblées sur justification de son identité et de l'inscription en compte de ses actions.
Chaque associé dispose, autant de voix qu'il possède ou représente d'actions.
Clause d'agrément : Clause d'agrément - Les actions sont librement cessibles entre actionnaires uniquement avec accord de la présidente de la société, FEDORIV Ruslana, FEDORIV Ruslana

Aux termes d'un ASSP en date du 20/05/2022, il a été constitué une SCI ayant les caractéristiques suivantes :
Dénomination sociale : LES CERISIERS
Objet social : La Société a pour objet tant en France qu'à l'étranger :
- l'acquisition, l'administration, la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers la vente de tous immeubles et biens immobiliers ;
- toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil.
Siège social : 95 rue Belliard, 75018 PARIS
Capital : 1 000 €
Durée : 99 ans à compter de son immatriculation au RCS PARIS
Gérance : Monsieur SAWAYIA GEORGES, demeurant 85 rue Belliard, 75018 PARIS
Georges SAWAYIA

Suivant acte SSP en date du 16 Septembre 2022 constitution de la SAS à capital variable :

ELITE RECRUITING

Capital social : 5.000 Euros avec un maximum de 10.000 Euros et un minimum de 2.000 Euros.
Siège social : 19 PASSAGE ALEXANDRINE 75011 PARIS
Objet : Conseil en recrutement de personnel et ressources humaines.
Président : Mme INES DA SILVA LARANJEI-VA An-Sisla, 13 PASSAGE ALEXANDRINE 75011 PARIS
Droit de vote : Tout associé peut participer aux décisions collectives. Chaque associé dispose d'autant de voix qu'il possède ou représente d'actions.
Agrément : Les cessations d'actions sont soumises à agrément.
Durée : 99 ans à compter de son immatriculation au RCS de PARIS

Suivant acte SSP en date du 16 Septembre 2022 constitution de la SAS à capital variable :

Divers société

LM2 SERVICES, SASU au capital de 100,00€. Siège social : 25 rue de la Pomme d'Or Paris, 75013 Paris. Le 19/05/2022, l'associé unique a approuvé

dateur, M Rachid Bekhrouh, 31 rue du marché 93600 Aulnay-sous-Bois, de son mandat et constate la clôture des opérations de liquidation. Radiation au RCS de PARIS.

GLOBAL VINTAGE, SAS au capital de 1000,00€. Siège social : 7 avenue de la porte de Clignancourt 75018 Paris, 829017458 RCS PARIS. Le 05/07/2022, les associés ont décidé la dissolution anticipée de la société, nommée liquidateur Mme ASSADIT BOUCHERIT, 9 RUE BASTIENNE 95160 MONTMORENCY, et fixe le siège de liquidation et l'adresse de correspondance à l'adresse du liquidateur tel que désigné ci-avant. Modification au RCS de PARIS.

IGWE, SAS au capital de 1000,00€. Siège social : 50 rue de ponthieu, boulevard S62 75008 Paris, 842531170 RCS PARIS. Le 27/08/2022, les associés ont décidé la dissolution anticipée de la société, nommée liquidateur M. Samuel Baruch, 31 Avenue Edouard Vaillant 92150 Suresnes, et fixe le siège de liquidation et l'adresse de correspondance à l'adresse du liquidateur tel que désigné ci-avant. Modification au RCS de PARIS.

Suivant acte SSP en date du 6 septembre 2022 enregistré au SDE PARIS ST-HY9 DNHTE le 16 septembre 2022, Dossier 202 00035400, référence 75-44961-2022-11099, la société,

BERZY II

SAS au capital de 1.000 €, siège social 17 rue de la Banque à 75002 PARIS, immatriculé au RCS de Paris sous le N° 841 317 191, cédé à la société,

VICTOIRES EXPRESS

SARL au capital de 1.000 €, siège social 3 rue Falguière à 75015 PARIS, immatriculé au RCS de Paris sous le N° 811 640 183, St Fonds de commerce de « petite restaurat » sis 17 rue de la Banque à 75002 PARIS Cette vente a été consentie au prix € 120.000 Euros, avec entrée en jouissance au 6 septembre 2022. Les oppositions s'il a lieu, seront reçues dans les dix jours de dernière en date des publications légales, pour la validité au fonds cédé et pour la cession au Cabinet de Maître Laure LAGORC Avocat au Barreau de Toulouse, 25 rue Not Dame à 31400 TOULOUSE.

FONCIERE FORESTIERE

SCA au capital de 11.071.700 Euros
Siège social : 24 RUE DE CLICHY 75008 PARIS
S21 960 700 RCS PARIS

Le 30 juin 2022, l'AGM a décidé de l' nommer en qualité de membres du conseil de surveillance la société EQU SARL, 81PASSAGE SAINT FRANCIS SCS5 REMICHI 8187566 RCS LUXEMBOURG, représentée par M GERBER François et M HODDUL Nicolas BATTIMENT C 205 AVENUE DU PRADO 13008 MARSEILLE, pour une durée de 3 ans et qui prendra fin le 31 Décembre 2024, en remplacement de M. ROZAT Guillaume et GAUBREL Marc, dont les mandats ont pris fin. 2 ne pas renouveler le mandat de M MINAIQO Guillaume, commissaire aux comptes suppléant
Mention faite au RCS de PARIS

Niava, SASU au capital de 500€. Siège social : 56 avenue des champs élysées 75008 Paris, 914 442 629 RCS PARIS. Le 26/08/2022, l'associé unique a décidé la dissolution anticipée de la société, nommée

HDAN, SARL au capital de 1000,00€. Siège social : 89 rue charler-lapage 75015 Paris 899113557 RCS PARIS. Le 26/07/2022 les associés ont décidé la dissolution anticipée de la société, nommée liquidateur M Benjamin Phon, 53 Avenue Daumesnil 9416 Saint-Mandé, et fixe le siège de liquidation et l'adresse de correspondance à l'adresse du liquidateur tel que désigné ci-avant. Modification au RCS de PARIS.

KeytoCom, SASU au capital de 5000€. Siège social : 25 rue de ponthieu 75008 Paris 904969870 RCS PARIS. Le 29/08/2022 l'associé unique a décidé la dissolution anticipée de la société, nommée liquidateur M Yasmine Fadil, 15 Rue Desnouettes 7501 Paris, et fixe le siège de liquidation et l'adresse de correspondance à l'adresse du liquidateur tel que désigné ci-avant. Modification au RCS de PARIS.

Publiez votre annonce légale avec Le Parisien

Attestation de parution pour le greffe gratuite sous 1h

Paiement 100% sécurisé

Formulaires certifiés pour une annonce conforme

Affichage en temps réel

Rendez-vous sur leparisien.annonces-legales.fr

Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire, relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne. Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice

Le Parisien 94 26/10/22

publilégal
1 rue Frédéric Bastiat - 75008 Paris
www.publilegal.fr
Tél : 01.42.96.96.58

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté - Égalité - Fraternité
PRÉFÈTE DU VAL DE MARNE
Direction de la coordination des politiques publiques
et de l'appui territorial
Bureau de l'environnement et des procédures d'utilité publique
21-23 AVENUE DU GÉNÉRAL DE GAULLE
94 038 CRÉTÉIL CEDEX - 01 49 56 00 00

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE
Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité
publique et parcellaire relative au projet de requalification de la
résidence située au 80 avenue Georges Clémenceau
sur le territoire de la commune de Bry-sur-Marne

1ère insertion

Par arrêté préfectoral n°2022/03172 du 5 septembre 2022 a été prescrite
l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration
d'utilité publique et parcellaire relative au projet de requalification de la
résidence située au 80 avenue Georges Clémenceau sur le territoire de
la commune de Bry-sur-Marne.

Cette enquête se déroulera du **lundi 10 octobre au mercredi 26
octobre 2022**, soit pendant 17 jours consécutifs. Le siège de l'enquête
est fixé à la préfecture du Val-de-Marne.

Madame Marie-Françoise BLANCHET, colonel de l'armée de l'air à la
retraite, exercera la fonction de commissaire enquêteur et se tiendra à
la disposition du public, pour recevoir ses observations écrites et orales
pendant les permanences suivantes à la mairie de Bry-sur-Marne, 1
Grande rue Charles de Gaulle 94 360 BRY-SUR-MARNE, au rez-de-
chaussée de l'hôtel-de-ville près de l'accueil, aux dates et horaires
suivants :

- **Lundi 10 octobre 2022 de 14h à 17h**
- **Mardi 18 octobre 2022 de 14h à 17h**
- **Mercredi 26 octobre 2022 de 14h à 17h**

Pendant la durée de l'enquête publique unique préalable à la déclaration
d'utilité publique, le public pourra consulter le dossier d'enquête :

- à l'accueil de l'hôtel-de-ville de Bry-sur-Marne, durant toute la durée
de l'enquête publique du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30
à 17h30, le samedi matin de 9h à 12h
- en ligne sur le portail internet des services de l'État dans le Val-de-
Marne : <http://www.val-de-marne.gouv.fr/Publications/AOEP-Avis-d-Ouverture-d-Enquetes-Publiques>
- sur le registre électronique en ligne accessible à cette adresse :
<http://residencg-clemenceau.enquetepublique.net> ou via le site
internet de la préfecture du Val-de-Marne ;
- sur un poste informatique à la préfecture du Val-de-Marne (direction
de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial -
bureau de l'environnement et des procédures d'utilité publique - 21-
23 avenue du Général de Gaulle 94 038 Créteil Cedex) au 3^e étage
(pièce 337) du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à
16h00.

Le public pourra formuler ses observations et propositions :

- sur les registres d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés
par le commissaire enquêteur et ouverts à la mairie de Bry-sur-Marne.
Le premier registre concerne l'enquête préalable à la déclaration
d'utilité publique et le second registre concerne l'enquête parcellaire ;
- sur le registre électronique en ligne accessible à cette adresse :
<http://residencg-clemenceau.enquetepublique.net> ou via le site
internet de la préfecture ;
- par correspondance, au siège de l'enquête, à l'attention de Madame
Marie-Françoise BLANCHET, commissaire enquêteur ;
- par voie électronique à l'adresse suivante :
residencg-clemenceau@enquetepublique.net

Les contributions reçues par correspondance et par voie électronique
seront annexées aux registres d'enquête papier et tenues à la
disposition du public, dans les meilleurs délais.

À l'expiration de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra le
registre accompagné de ses conclusions et de ses avis motivés, à
la Préfète du Val-de-Marne. À l'issue de l'enquête publique unique,
ce projet de requalification est susceptible de faire l'objet d'une
déclaration d'utilité publique prise par arrêté préfectoral, préalablement
à la signature d'un arrêté de cessibilité au bénéfice de l'Établissement
public foncier d'Île-de-France (EPFIF).

L'arrêté d'ouverture d'enquête est consultable sur le site internet des
services de l'État dans le Val de Marne.

EP 22-400 / contact@publilegal.fr

Publiez votre annonce légale avec Le Parisien

Formulaires certifiés pour une annonce conforme

Attestation de parution pour le greffe gratuite sous 1h

Paiement 100% sécurisé

Affichage en temps réel

Rendez-vous sur leparisien.annonces-legales.fr

*Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice*

19 Décembre 2022

217

Les Echos 10/10/22

Paiements: Crédit Agricole discute avec Worldline

PAIEMENTS
Crédit Agricole et Worldline envisagent une alliance dans les paiements, selon plusieurs sources confirmant une information de Bloomberg.

Anne Drif, Edouard Lederer et Gabriel Nedelec

Ils se parlent. Selon plusieurs sources, confirmant une information de l'agence Bloomberg, Crédit Agricole et Worldline ont débuté des discussions en vue d'un éventuel partenariat dans le domaine des paiements. Rien n'est encore figé sur la forme que pourrait revêtir une telle alliance, ni sur son périmètre exact, mais voir ces deux grands noms associés dans ce métier devenu ces dernières années si stratégique est tout sauf anodin. Sauf surprise, il n'est en tout cas pas question d'une acquisition du spécialiste du paiement par la banque mutualiste.

Du côté de Crédit Agricole, il s'agit de remonter la pente plus de deux ans après la chute de Wirecard, fester allemand de la Bourse de

Frankfurt liquidée après de graves manipulations comptables. C'est avec Wirecard qu'en 2018, la banque vint se joindre au partenariat pour muscler son jeu notamment dans le commerce électronique. Avant même d'être mise en cause, la banque avait suspendu le partenariat à la fin 2019.

« Un trou dans la raquette » - il y avait un trou dans la raquette et il fallait trouver une solution. Les discussions de partenariat peuvent aller de l'offre pour les marchands jusqu'à une solution sur tous les paiements », estime un bon connaissant du groupe. Sur le marché, « les combinaisons et mutualisations entre acteurs bancaires dans les paiements ont été remises, car le marché bouge très vite. Donc il vaut mieux se tourner vers les experts industriels ».

Le plan stratégique de Crédit Agricole présenté en juin dernier prévoit une croissance de 20 % de ses revenus dans les métiers du paiement à horizon 2025. Cette stratégie prévoit notamment le « développement d'une offre d'acceptation sans agencement et omnicanal via des partenariats ». Car au-delà de sa mesure, il s'agit pour Crédit Agricole de remonter la chaîne de valeur dans la fonction paiement.

Les banques dominaient ce métier quand il était considéré comme purement technique. Mais depuis une dizaine d'années, les fintechs sont parvenues à se glisser entre la banque et le commerçant, captant à la fois la marge et les données de paiement, et parvenant à suivre les nouvelles habitudes d'achat (paiement en ligne, par smartphone, QR Code...). La finance - traditionnelle - essaye à présent de revenir dans le jeu.

« Depuis une dizaine d'années, les fintechs sont parvenues à se glisser entre la banque et le commerçant, captant à la fois la marge et les données de paiement. »

« La position historique des banques est plutôt de maître. "L'acquisition" du paiement [a fait de collecter l'argent par le biais d'un terminal physique ou à distance, NDLR] était le métier dominant dans "l'acceptation" du paiement [la capacité à accepter divers moyens de paiement], résume un banquier. Sur

cette promesse, des start-up comme Adyen, Klarna ou encore Stripe ont atteint des valorisations records, dépassant parfois celles des banques.

Partenaire bancaire
 Worldline s'est aussi inscrit dans cette tendance, notamment en croisant son rival français Ingenico, dont il a ensuite cédé l'ex-département terminaux de paiement au fonds Apollo. Travailler étroitement avec Crédit Agricole (où il travaille son directeur général Gilles Gramet) lui donnerait une exposition de premier plan à la clientèle - retail - La banque revendiquerait la place de numéro 1 français sur ce marché en nombre d'opérations, tant auprès des commerçants que des consommateurs. Ce serait - un deal très important pour Worldline - la fois en termes de volumes mais aussi stratégiquement, commente Grégoire Hermant, analyste chez Alpha Value. Cela nous semble inévitable que (les spécialistes du paiement) continuent l'effort de consolidation, mais certaines banques seront moins ouvertes à totalement céder leur portefeuille et privilégieront peut-être des coentreprises ». Sollicités, ni Crédit Agricole ni Worldline n'ont souhaité faire de commentaires. ■



Crédit Agricole prévoit une croissance de 20 % de ses revenus dans les métiers du paiement à horizon 2025. Photo Shutterstock

BlackRock essuie des tirs croisés sur sa politique ESG

GESTION D'ACTIFS

Aux Etats-Unis, le gestionnaire d'actifs vient de se voir retirer des centaines de millions de dollars de la Louisiana, qui conteste la priorité qu'il donne aux critères environnementaux.

Marion Heilmann @MarionHeilmann

Top vert pour les conservateurs américains, pas assez pour les ONG. BlackRock est sous le feu des critiques. Aux Etats-Unis, la Louisiana a annoncé qu'elle allait retirer 794 millions de dollars de fonds au géant mondial de la gestion d'actifs. Cet Etat, qui tire une grande partie de ses revenus du pétrole, estime que les prises de position de Larry Fink, le patron de BlackRock, sur l'importance des critères ESG (envi-

ronnement, social et gouvernance) vont à l'encontre de ses intérêts. « Vos politiques ouvertement contre les combustibles fossiles détruiraient l'économie de la Louisiane », écrit John Schroder, le Trésorier républicain de cet Etat dans une lettre ouverte adressée mercredi à Larry Fink. « Nous ne pouvons pas participer à la parodie de notre propre économie », ajoute-t-il.

Offensive républicaine
 A ce jour, il explique que la Louisiana a déjà retiré 560 millions de dollars et qu'à la fin de l'année, l'Etat aura reperçu 794 millions de dollars de fonds monétaires, fonds communs de placement et ETF gérés par BlackRock.

A fin septembre, le contrôleur de la ville de New York, responsable des fonds de pension publics de la ville, lui écrivait pour s'inquiéter de ces déclarations, qui indiqueraient selon lui que le gestionnaire d'actifs fait marche arrière sur ses engagements climatiques. « BlackRock lui-même jusqu'à tenter la poursuite de ses investissements dans les combustibles fossiles comme une part néces-

saire de la transition vers une économie verte », protestait ainsi le contrôleur de la ville de New York. Bricolage, à la suite de l'interview de Larry Fink paru dans Les Echos - dans laquelle il disait accorder beaucoup de crédit à l'Allemagne qui construirait deux usines de gaz naturel liquéfié et pour parler à la crise énergétique européenne - BlackRock a fait l'objet de vives critiques de la part de Reclaim Finance.

Même si Larry Fink précisait que l'utilisation du charbon était « évidemment mauvaise à long terme pour le climat », l'ONG estime que ses propos font écho à son soutien massif des énergies fossiles. « Contrairement à un nombre croissant de gestionnaires d'actifs européens, BlackRock investit toujours sans restriction dans les entreprises qui développent de nouveaux projets de mines et centrales à charbon », expliquait Reclaim Finance, appelant ses clients à ne pas rester impassibles quant au « virage dangereux que prend BlackRock ». ■

FINANCE & MARCHES

en bref

Janet Yellen inquiète pour l'économie mondiale après la décision de l'Opep+

PÉTROLE La secrétaire américaine au Trésor, Janet Yellen, a déclaré que la décision de l'Opep+ de baisser la production de pétrole était « inutile et imprudente » pour l'économie mondiale, en particulier les marchés émergents, déjà pénalisés par les prix élevés de l'énergie. « A reporter le » - Financial Times - La production du cartel sera fortement réduite, de 2 millions de barils par jour, malgré la pression des Etats-Unis pour une hausse. En effet depuis cet été, les prix de l'or noir sont repartis de l'avant vendredi, se rapprochant de 100 dollars pour le baril de Brent.

Le stock de dette à taux négatif passe sous les 2.000 milliards de dollars

OBLIGATIONS Les investisseurs sont de moins en moins prêts à payer pour prêter aux Etats ou à certaines entreprises très bien notées. Dans un contexte de remontée des taux d'intérêt par les banques centrales, le stock mondial de dette à taux négatif poursuit sa dérive. Il est repassé sous les 2.000 milliards de dollars, selon l'indice Bloomberg Global Aggregate Negative Yielding Debt, qui fait référence sur les marchés. En décembre 2020, il avait atteint un niveau record de 18.400 milliards mais était revenu sous les 10.000 milliards en janvier 2022.

Les entreprises du S&P 500 mises à l'épreuve des résultats trimestriels

WALL STREET La saison des résultats du troisième trimestre s'accroît à Wall Street avec la publication, cet été, de comptes de poids lourds comme JP Morgan Chase ou PepsiCo. L'occasion de jauger l'impact du dollar fort et de la hausse des taux. Mais déjà, les analystes financiers ont largement vu en baisse leurs perspectives bénéficiaires pour les sociétés du S&P 500. Ils tablent sur une hausse de 2,6 % des profits par rapport au deuxième trimestre, alors qu'ils anticipaient une progression de près de 10 % début juillet, selon FactSet, soit 34 milliards de dollars de profits en moins que prévu, a calculé le « Financial Times ». ■

annonces judiciaires & légales

REPUBLIQUE FRANÇAISE
 Liban - Eglise - Fraternelle
PREFETE DU VAL DE MARNE

Direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial
 Bureau de l'environnement et des procédures d'utilité publique
 21-29 AVENUE DU GÉNÉRAL DE GAULLE
 94 038 CRETEIL, CEDEX - 01 49 58 60 00

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue Georges Clémenceau sur le territoire de la commune de Bry-sur-Marne

Par arrêté préfectoral n° 2022/03172 du 5 septembre 2022 a été prescrite l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue Georges Clémenceau sur le territoire de la commune de Bry-sur-Marne

Cette enquête se déroulera du **lundi 10 octobre au mercredi 26 octobre 2022**, soit pendant 17 jours consécutifs. Le siège de l'enquête est fixé à la préfecture du Val-de-Marne

Madame Marie-Françoise BLANCHET, colonel de l'armée de l'air à la retraite, exercera la fonction de commissaire enquêteur et se rendra à la disposition du public, pour recevoir ses observations écrites et orales pendant les permanences suivantes à la mairie de Bry-sur-Marne: 1 Grande rue Charley de Gaulle 94 300 BRY-SUR-MARNE, au rez-de-chaussée de l'hôtel-de-ville près de l'école, aux dates et horaires suivants:

- Lundi 10 octobre 2022 de 14h à 17h
- Mardi 18 octobre 2022 de 14h à 17h
- Mercredi 26 octobre 2022 de 14h à 17h

Pendant la durée de l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique le public pourra consulter le dossier d'enquête

à l'accès de l'hôtel-de-ville de Bry-sur-Marne, durant toute la durée de l'enquête publique du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30, le samedi matin de 9h à 12h

- en ligne sur le portail internet des services de l'Etat dans le Val-de-Marne: <http://www.val-de-marne.gouv.fr/Publications/AOEP-Avis-d-Ouverture-d-Enquetes-Publiques>

- sur le registre électronique en ligne accessible à cette adresse: <http://residencieg-cllemenceau.enqueteublique.net> ou via le site internet de la préfecture du Val-de-Marne

- sur sa notice informative à la préfecture du Val-de-Marne (direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial - bureau de l'environnement et des procédures d'utilité publique - 21-29 avenue du Général de Gaulle 94 038 Creteil Cedex) au 7^o étage (pièce 337) du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00.

Le public pourra formuler ses observations et propositions

- sur les registres d'enquête à l'adresse suivante et parcellaire par le commissaire enquêteur et ouvert à la mairie de Bry-sur-Marne. Le premier registre concerne l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et le second registre concerne l'enquête parcellaire.

- sur le registre électronique en ligne accessible à cette adresse: <http://residencieg-cllemenceau.enqueteublique.net> ou via le site internet de la préfecture du Val-de-Marne

- par correspondance, au siège de l'enquête, à l'attention de Madame Marie-Françoise BLANCHET, le commissaire enquêteur.

- par voie électronique à l'adresse suivante: residencieg-cllemenceau@enqueteublique.net

Les contributions reçues par correspondance et par voie électronique seront adressées aux registres d'enquête papier et livrées à la disposition du public, dans les meilleurs délais.

À l'expiration de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra le registre accompagné de ses avis motivés, à la Préfète du Val-de-Marne. À l'issue de l'enquête publique unique, ce projet de requalification est susceptible de faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique prise par arrêté préfectoral, préalablement à la signature d'un arrêté de cessibilité au bénéfice de l'établissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF). L'ambit d'ouverture d'enquête est consultable sur le site internet des services de l'Etat dans le Val de Marne.

Le jour de référence est de 40 signes
 en corps minimal de 6 points
 Le calibre de l'impression est celui de lire à lire.
 Les paramètres habituels sont 75, 77,78, 91, 92, 93, 94, 95 et 68

annonces judiciaires & légales

REPUBLIQUE FRANÇAISE
 Liberté - Égalité - Fraternité

PRÉFETURE DU VAL-DE-MARNE
 Direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial
 Bureau de l'environnement et des procédures d'utilité publique
 21, 29 AVENUE DU GÉNÉRAL DE GAULLE
 94 038 CRÉTIL CEDEX - 01 49 56 60 00

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

Prolongement de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et de parcelaire relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue Georges Clémenceau sur le territoire de la commune de Bry-sur-Marne

Par arrêté préfectoral n° 2022/03172 du 5 septembre 2022 a été prorogée l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcelaire relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue Georges Clémenceau sur le territoire de la commune de Bry-sur-Marne.

L'arrêté préfectoral n° 2022/03887 du 21 octobre 2022 ayant prolongé la durée de l'enquête publique, celle-ci se déroulera du **lundi 10 octobre au vendredi 4 novembre 2022** inclus, soit pendant 26 jours consécutifs. Le siège de l'enquête est fixé à la préfecture du Val-de-Marne.

Madame Marie-Françoise BLANCHET, colonel de famille de l'air à la retraite, exercera la fonction de commissaire enquêteur et se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations écrites et orales pendant les permanences suivantes à la mairie de Bry-sur-Marne, 1 Grande rue Charles de Gaulle 94 360 BRY-SUR-MARNE, au rez-de-chaussée de l'hôtel-ville, près de l'école, aux dates et horaires suivants :

- **Lundi 10 octobre 2022 de 14h00 à 17h00**
- **Mardi 11 octobre 2022 de 14h00 à 17h00**
- **Mardi 26 octobre 2022 de 14h00 à 17h00**
- **Vendredi 04 novembre 2022 de 14h00 à 17h00**

Pendant la durée de l'enquête publique, vous pouvez aller à la déclaration d'utilité publique, le public pourra consulter le dossier d'enquête :

- à l'accueil de l'Hôtel-de-ville de Bry-sur-Marne, durant toute la durée de l'enquête publique du lundi au vendredi de 9h30 à 12h et de 13h30 à 17h30, le samedi matin de 9h à 12h
- en ligne sur le portail internet des services de l'État dans le Val-de-Marne : <http://www.val-de-marne.gouv.fr/Publications/ADEP-Avis-d-Ouverture-d-Enquêtes-Publiques>
- sur le registre électronique en ligne accessible à cette adresse : <http://residence-clémenceau@enquetepublique.net> ou via le site internet de la préfecture du Val-de-Marne.
- sur un poste informatique à la préfecture du Val-de-Marne (direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial - Bureau de l'environnement et des procédures d'utilité publique - 21 Avenue du Général de Gaulle 94 038 Crétill Cedex) au 3^e étage (accès 337) du lundi au vendredi de 9h30 à 12h30 et de 14h30 à 17h30

Le public pourra formuler ses observations et propositions :

- sur les registres d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur et ouverts à la mairie de Bry-sur-Marne. Le premier registre concerne l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et le second registre concerne l'enquête parcelaire.
- sur le registre électronique en ligne accessible à cette adresse : <http://residence-clémenceau@enquetepublique.net>
- par correspondance, au siège de l'enquête, à l'attention de Madame Marie-Françoise BLANCHET, commissaire enquêteur.
- par voie électronique à l'adresse suivante : residence-clémenceau@enquetepublique.net

Les contributions reçues par correspondance et par voie électronique seront annexées aux registres d'enquête papier et tenues à la disposition du public, dans les meilleurs délais.

À l'expiration de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra le registre accompagné de ses conclusions et de ses avis motivés, à la Préfet du Val-de-Marne. À l'issue de l'enquête publique, un procès-verbal de qualification est susceptible de faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique prise par arrêté préfectoral, préalablement à la signature d'un arrêté de cessibilité au bénéfice de l'établissement public foncier de l'Est-France (EPFF).

L'arrêté d'ouverture d'enquête est consultable sur le site internet des services de l'État dans le Val de Marne :

EP 22-408 / contact@publlegal.fr

La ligne de référence est de 40 signes en corps normal de 8 points dots.
 Le calibrage de l'annonce est établi de fait à cet effet.
 Les départements habilités sont 75, 77, 78, 91, 92, 93, 94, 95 et 69.

annonces judiciaires & légales

Commune de Plessis-Robinson

RAPPEL - MISE A DISPOSITION DU PUBLIC
 de l'étude d'impact du dossier de permis de construire

n° PC 09206021 1375 pour le projet de construction de 190 logements au 16 avenue Gallée au Plessis-Robinson

Conformément à l'article L.123-19 du code de l'aménagement, le dossier relatif au permis de construire n° 09206021 1375 pour la construction de 190 logements au 16 avenue Gallée au Plessis-Robinson, composée de rénové d'impact, et ses annexes, de l'avis de l'autorité environnementale, du minéro en réponse, est mis à la disposition du public, du **21 octobre 2022 à 8h30** au **21 novembre 2022 à 17h**, avant approbation.

La mise à disposition est organisée par la Commune du Plessis-Robinson, autorité compétente pour délivrer le permis de construire Centre Administratif Municipal - 3 place de la Marie - 92250 Le Plessis-Robinson (01 46 01 44 23) - urbanisme@plessis-roberson.com

L'ensemble du dossier sera consultable selon les modalités suivantes :

- au service de l'Urbanisme - 3 place de la Marie 92250 LE PLESSIS-ROBINSON (Centre Administratif Municipal) du lundi au vendredi de 9h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00;
- sur le site internet : <http://construction-190logements-plessis-roberson-miseadeposition.net>
- via un lien internet depuis le site internet de la ville du Plessis-Robinson www.plessis-roberson.com rubrique Service Urbanisme

Plusieurs postes informatiques situés au service de l'Urbanisme du Plessis-Robinson.

Le public pourra faire ses observations :

- sur un registre à feuillets non mobiles, au service de l'Urbanisme du Plessis-Robinson aux heures d'ouverture mentionnées ci-dessus;
- sur le registre dématérialisé hébergé sur le site internet suivant <http://construction-190logements-plessis-roberson-miseadeposition.net>
- par voie électronique à l'adresse suivante : construction-190logements-plessis-roberson@miseadeposition.net
- par voie postale à l'adresse suivante : Centre Administratif Municipal - Service de l'Urbanisme - MAD UMCI - 3 place de la Marie - 92250 LE PLESSIS-ROBINSON

Toutes les observations devront être reçues au plus tard le 21 novembre 2022 à 17h.

Cet avis sera :

- mis en ligne sur le site internet de la Ville du Plessis-Robinson
- affiché sur site à l'adresse au 16 avenue Gallée
- publié dans deux journaux départementaux
- affiché en Mairie

La décision pouvant être adoptée au terme de la participation du public, détermine du permis de construire n° PC 09206021 1375 par la Commune du Plessis-Robinson, autorité compétente.

EP 22-481 / contact@publlegal.fr

La ligne de référence est de 40 signes en corps normal de 8 points dots.
 Le calibrage de l'annonce est établi de fait à cet effet.
 Les départements habilités sont 75, 77, 78, 91, 92, 93, 94, 95 et 69.

FINANCE & MARCHES

Mercredi 26 octobre 2022 Les Echos 28

Comment pensez-vous que l'incertitude géopolitique affectera vos opérations à l'avenir ?



*Tous les formes de taxes et redevances, nationalisation, contrôle de l'investissement.
 *LES ECHOS // SOURCE: EY BUSINESS SCHOOL. RÉALISÉ À PARTIR DE ENQUÊTES DU SECTEUR MINIER ENTRE JUIN ET AOÛT 2022 // PHOTO: BLOOMBERG

Le secteur minier s'inquiète des bouleversements géopolitiques

MATIÈRES PREMIÈRES
Selon une étude d'EY, les professionnels du secteur placent la géopolitique au cœur de leur politique de risque l'an prochain.

Hayat Gazzane
 @HayatGazzane

crise énergétique qui en découle a certes profilé à certains, comme les producteurs de charbon, mais elle a alimenté les craintes de récession mondiale qui plombent tout le secteur. Reflet de cette inquiétude, l'indice de la Bourse de métaux de Londres a perdu 35 % depuis mars dernier. « L'Ukraine a révélé qu'on ne pouvait plus se tenir compte des grandes alliances. C'est un défi », estime Christian Mion, associé chez EY.

Menaces de nationalisation

Les ruptures dans les chaînes d'approvisionnements, mises en exergue par la pandémie de Covid-19, inquiètent particulièrement dans un contexte de guerre en Europe et d'inflation élevée. « Les prix sont en hausse et les délais sont longs, ce qui augmente le coût et la complexité de l'exploitation d'une organisation minière et métallurgique », explique l'étude.

Outre la guerre en Ukraine, le secteur s'inquiète des changements politiques dans certains marchés clés. Les gouvernements fraîchement élus en Australie, au Chili ou au Pérou, instaurent des mesures touchant directement les mines. « En Argentine, au Chili et en Bolivie, nous ont vu, selon les estimations à date, 60 % des réserves de lithium, il y

Le secteur subit de plein fouet les conséquences de la guerre en Ukraine, des politiques climatiques et des changements à la tête des gouvernements sur plusieurs marchés clés.

En Asie, c'est le contrôle stratégique croissant exercé par Pékin sur de nombreux métaux qui préoccupe les professionnels. La Chine de Xi Jinping, qui vient d'être élu pour un troisième mandat à la tête de son pays, accroît notamment son pouvoir de négociation sur les marchés des matières premières, comme l'illustre la création lété dernier de China Mineral Resources. Soutenu par l'État, le bat du nouveau groupe est de centraliser les achats de

métaux du pays, en particulier de minerais de fer. « Lorsqu'il souhaite développer un contrat, un négociateur chinois a l'avantage dans les négociations car c'est tout un pays qui est derrière lui. Il y a tout un écosystème que l'on n'a pas coté occidental », analyse Moez Ajmi, associé chez EY.

Avantage concurrentiel

À quoi cela jouent les politiques climatiques qui entraînent des évolutions rapides dans le paysage fiscal et réglementaire. Mais sur ce point, les producteurs miniers savent qu'ils ont aussi une opportunité à saisir. En favorisant la transition écologique, les gouvernements soutiennent aussi la demande pour les métaux et minéraux nécessaires à la production et au stockage des énergies renouvelables. Cela concerne le cuivre, le cobalt, l'aluminium, le graphite, le lithium ou encore le manganèse.

« Les prix de ces métaux vont augmenter inévitablement. L'offre est insuffisante car nous n'avons pas résolu le problème qui est de mettre des nouvelles mines en fonction. Or, la demande croît. Mais le secteur se met en ordre de bataille, ce qui devrait permettre de réussir à tenir les échéances fixées pour la transition écologique », prédit Christian Mion.

La descente aux enfers de la dette souveraine nigériane

MARCHÉ OBLIGATAIRE

La première économie d'Afrique a vu son taux d'emprunt à 10 ans bondir à 16 % après avoir évoqué une restructuration.

Guillaume Benoit
 @gb_benoit

pays encore plus loin dans la catégorie « risk », le faisant passer à B3. La valeur des obligations internationales nigérianes à 10 ans a plongé. Elles ne s'échangeaient plus qu'à 60 % de leur valeur faciale, mardi, et leur taux a dépassé les 16 %.

L'agence de notation souligne notamment que le pays n'a pas profité de la hausse des cours du pétrole. Il s'est d'ailleurs fait rattrapé le titre de premier producteur africain par l'Angola en juin dernier. Et pour cause, sa production a chuté de 35 % depuis le début de l'année, du fait notamment de sabotages et de problèmes liés à ses infrastructures.

Lourd service de la dette

En outre, les insolations incurrées de lété dernier ont mis à mal ses capacités de production gazières. Le pays ne peut même pas bénéficier de la hausse de la demande liée aux coupures de l'approvisionnement en gaz russe. Le Nigeria subit lui aussi la hausse

des prix des carburants, qui, couplée à celle des prix de l'alimentation, a porté l'inflation à 20,7 %.

Or, ces prix de la banque centrale n'étaient pas inclus dans la dette globale du pays. Leur conversion en obligations entraînera un bond de l'endettement du pays de 23 à 35 % du PIB. Et ce, alors que le service de la dette consomme déjà 83 % des revenus du Nigeria.

Refinancement : le risque monte pour les entreprises émergentes

Les entreprises des économies émergentes n'ont emprunté que 90 milliards de dollars sur les marchés internationaux au cours des trois premiers semestres, selon Moody's. Cette baisse de 61 % par rapport aux volumes de l'an dernier à la même époque montre un durcissement des conditions de financement pour ces emprunteurs. Le mouvement s'est accéléré après l'invasion de l'Ukraine par la Russie en mars. Les sociétés les moins bien notées devraient avoir du mal à lever de la dette sur les marchés au cours des 12 prochains mois.

Le Grand Parisien JEUDI 27 OCTOBRE 2022

Annonces 75 JUDICIAIRES & LÉGALES XI

Le Parisien est officiellement habilité par l'arrêté préfectoral n° 2022/03172 du 5 septembre 2022 et la loi n° 2022-29 du 10 février 2022 relative à l'organisation des territoires de l'État. Les informations relatives aux annonces judiciaires et légales sont publiées en vertu de l'article 12 de la loi n° 2022-29 du 10 février 2022 relative à l'organisation des territoires de l'État. Les informations relatives aux annonces judiciaires et légales sont publiées en vertu de l'article 12 de la loi n° 2022-29 du 10 février 2022 relative à l'organisation des territoires de l'État.

Divers société

AKORBI DIGITAL RMP
Société par actions simplifiée
au capital de 4.000,00 euros
Siège social : 3 Rue de Gramont
75002 PARIS
498 903 238 RCS PARIS

Par AGE en date du 27/09/2022, la dissolution anticipée de la société AKORBI DIGITAL RMP et sa mise en liquidation amiable ont été décidées. Mandataire judiciaire, Associé-Gérant de la Société E155, située 15 Rue de la Ville de Ville - 95252 NEUILLY-SUR-SEINE, a été nommé en qualité de liquidateur, pour toute la durée de la liquidation, avec les pouvoirs les plus étendus pour réaliser les opérations de liquidation, réaliser l'actif, acquiescer le passif, et procéder à la clôture de celle-ci. Il est mis fin aux fonctions de gérant et directeur et aux mandats des Commissaires aux Comptes libellés et signés. Le siège de la liquidation est fixé au 15 Rue de la Ville de Ville - 95252 NEUILLY-SUR-SEINE, adresse à laquelle toute correspondance devra être envoyée et actes et documents relatifs à la liquidation devront être notifiés. Les actes et pièces relatives à la liquidation seront déposés au Greffe du Tribunal de Commerce de PARIS en annexe au registre du commerce et des sociétés. Pour avis. Le liquidateur,

FWHR SASU au capital de 300,00 €. Siège social : 1 rue boulevard 75012 PARIS, 814131355 RCS PARIS, Le 22/09/2022, l'associé unique a décidé la dissolution anticipée de la société, nomme liquidateur Mme Françoise WHR, 1 rue Boulevard 75012 Paris, et fixe le siège de liquidation et l'adresse de correspondance au siège social de la Société. Modification au RCS de PARIS.

INITIATIVE FRANCE SAS, SAS au capital de 10.000 € si égal de Saint Mandé PARIS, 841424085 RCS de PARIS, Par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 03/09/2022 il a été décidé d'approuver les comptes définitifs de la liquidation et de donner quibus au liquidateur, Mme WEBERSHTEIN MARTINE, demeurant 111 Avenue de Saint Mandé 75012 PARIS pour sa gestion et décharge de ses mandats, de prononcer la clôture des opérations de liquidation à compter du 30/09/2022, Radiation au RCS de PARIS.

NOËNT SEHARD Société par actions simplifiée à associé unique au capital de 50.000 € si égal de Saint Mandé PARIS, 841424085 RCS de PARIS, Par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 03/09/2022 il a été décidé d'approuver les comptes définitifs de la liquidation et de donner quibus au liquidateur, Mme WEBERSHTEIN MARTINE, demeurant 111 Avenue de Saint Mandé 75012 PARIS pour sa gestion et décharge de ses mandats, de prononcer la clôture des opérations de liquidation à compter du 30/09/2022, Radiation au RCS de PARIS.

AMI NOSEA SHUTTLE - ENRY NOSEA
SARL au capital de 8000 € Siège social : 111 Avenue de Saint Mandé 75012 PARIS 8425234008 RCS PARIS
Par décision Assemblée Générale Extraordinaire du 03/09/2022 il a été décidé d'approuver les comptes définitifs de la liquidation et de donner quibus au liquidateur, Mme WEBERSHTEIN MARTINE, demeurant 111 Avenue de Saint Mandé 75012 PARIS pour sa gestion et décharge de ses mandats, de prononcer la clôture des opérations de liquidation à compter du 30/09/2022, Radiation au RCS de PARIS.

MUY LY
SARL au capital de 8000 € Siège social : 10 Rue Philibert Lucey 75013 PARIS RCS PARIS 425211331
Par décision Assemblée Générale Extraordinaire du 08/10/2022, il a été décidé la dissolution anticipée de la société et sa mise en liquidation amiable à compter du 10/10/2022. Il a été nommé liquidateur M. MUY LY, demeurant au 23 Rue Jean MOULIN 93250 LES ULIS et fixe le siège de liquidation ou les documents de la liquidation seront notifiés chez le liquidateur. Mention en sera faite au RCS de PARIS.

ARTIZEN SAS au capital de 2.222 euros. Siège social : 1 rue du Maréchal PARIS (75015), RCS PARIS 895 322 782. Par AGE des associés du 24/10/2022, et décision du Président du 24/10/2022, il a été décidé d'augmenter en numéraire le capital social d'un montant de 150 €, pour le porter de 2.222 € à 2.412 € au 24/10/2022 et de modifier les articles 6 et 7 des statuts. Pour avis.

SARL à capital variable au capital de 550 000 € 010 Rue de la Sablière, 92230 GENNEVILLIERS RCS NANTERRE n° 890 675 5721FRANCOIS SEIGES SOCIAL Aux termes d'une AGE du 01/10/2022, prenant effet le 01/10/2022, il a été décidé de transférer le siège social au 25 rue de la plaine, Immeuble Le Bureau, 75020 PARIS Déclaré Monsieur Jacques COHEN demeurant 1 avenue des Vesgais, 05800 DAGNES SUR MERRIACTION au RCS NANTERRE, réimmatriculation au RCS de PARIS

SARL à capital variable au capital de 600 000 € 010 Rue de la Sablière, 92230 GENNEVILLIERS RCS NANTERRE n° 890 675 5721FRANCOIS SEIGES SOCIAL Aux termes d'une AGE du 01/10/2022, prenant effet le 01/10/2022, il a été décidé de transférer le siège social au 25 rue de la plaine, Immeuble Le Bureau, 75020 PARIS Déclaré Monsieur Jacques COHEN demeurant 1 avenue des Vesgais, 05800 DAGNES SUR MERRIACTION au RCS NANTERRE, réimmatriculation au RCS de PARIS

SARL à capital variable au capital de 550 000 € 010 Rue de la Sablière, 92230 GENNEVILLIERS RCS NANTERRE n° 890 675 5721FRANCOIS SEIGES SOCIAL Aux termes d'une AGE du 01/10/2022, prenant effet le 01/10/2022, il a été décidé de transférer le siège social au 25 rue de la plaine, Immeuble Le Bureau, 75020 PARIS Déclaré Monsieur Jacques COHEN demeurant 1 avenue des Vesgais, 05800 DAGNES SUR MERRIACTION au RCS NANTERRE, réimmatriculation au RCS de PARIS

R S I P A R I S 1 1
SARL à capital variable au capital de 750 000 € 010 Rue de la Sablière, 92230 GENNEVILLIERS RCS NANTERRE n° 890 675 4371FRANCOIS SEIGES SOCIAL Aux termes d'une AGE du 01/10/2022, prenant effet le 01/10/2022, il a été décidé de transférer le siège social au 25 rue de la plaine, Immeuble Le Bureau, 75020 PARIS Déclaré Monsieur Jacques COHEN demeurant 1 avenue des Vesgais, 05800 DAGNES SUR MERRIACTION au RCS NANTERRE, réimmatriculation au RCS de PARIS

SARL à capital variable au capital de 750 000 € 010 Rue de la Sablière, 92230 GENNEVILLIERS RCS NANTERRE n° 890 675 4371FRANCOIS SEIGES SOCIAL Aux termes d'une AGE du 01/10/2022, prenant effet le 01/10/2022, il a été décidé de transférer le siège social au 25 rue de la plaine, Immeuble Le Bureau, 75020 PARIS Déclaré Monsieur Jacques COHEN demeurant 1 avenue des Vesgais, 05800 DAGNES SUR MERRIACTION au RCS NANTERRE, réimmatriculation au RCS de PARIS

Enquête Publique

publiégale 1 rue Frédéric Bastiat - 75008 Paris
www.publiegal.fr
Tél : 01.42.96.96.58

REPUBLIQUE FRANCAISE
Liberté - Egalité - Fraternité
PREFECTURE DU VAL DE MARNE
Direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial
Bureau de l'environnement et des procédures d'utilité publique
94 038 AVENUE DU GENERAL DE GAULLE
94 038 CRETEIL CEDEX - 01 49 56 60 00

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE
Prolongement de l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue Georges Clémenceau sur le territoire de la commune de Bry-sur-Marne

Par arrêté préfectoral n° 2022/03172 du 5 septembre 2022 a été prescrite l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue Georges Clémenceau sur le territoire de la commune de Bry-sur-Marne.

L'arrêté préfectoral n° 2022/03887 du 21 octobre 2022 ayant prolongé la durée de l'enquête publique, celle-ci se déroulera du **lundi 10 octobre au vendredi 4 novembre 2022 inclus**, soit pendant 26 jours consécutifs. Le siège de l'enquête est fixé à la préfecture du Val-de-Marne.

Madame Marie-Françoise BLANCHET, colonel de l'armée de l'air à la retraite, exercera la fonction de commissaire enquêteur et se tiendra à la disposition du public, pour recevoir ses observations écrites et orales pendant les permanences suivantes à la mairie de Bry-sur-Marne, 1 Grande rue Charles de Gaulle 94 360 BRY-SUR-MARNE, au rez-de-chaussée de l'hôtel-de-ville près de l'accueil, aux dates et horaires suivants :

- Lundi 10 octobre 2022 de 14h00 à 17h00
- Mardi 11 octobre 2022 de 14h00 à 17h00
- Mercredi 26 octobre 2022 de 14h00 à 17h00
- Vendredi 04 novembre 2022 de 14h00 à 17h30

Pendant la durée de l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique, le public pourra consulter le dossier d'enquête :

- à l'accueil de l'hôtel-de-ville de Bry-sur-Marne, durant toute la durée de l'enquête publique du lundi au vendredi de 9h00 à 12h et de 13h30 à 17h30, le samedi matin de 9h à 12h
- en ligne sur le portail internet des services de l'Etat dans le Val-de-Marne : <http://www.val-de-marne.gouv.fr/Publications/ADEP-Avis-d-Ouverture-d-Enquetes-Publiques>
- sur le registre électronique en ligne accessible à cette adresse : <http://residenceg-clemenceau.enquetepublique.net> ou via le site internet de la préfecture du Val-de-Marne ;
- sur un poste informatique à la préfecture du Val-de-Marne (direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial - bureau de l'environnement et des procédures d'utilité publique - 21-29 avenue du Général de Gaulle 94 038 Créteil Cedex) au 3^e étage (pièce 337) du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00.

Le public pourra formuler ses observations et propositions :

- sur les registres d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur et ouverts à la mairie de Bry-sur-Marne. Le premier registre concerne l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et le second registre concerne l'enquête parcellaire ;
- sur le registre électronique en ligne accessible à cette adresse : <http://residenceg-clemenceau.enquetepublique.net> ou via le site internet de la préfecture ;
- par correspondance, au siège de l'enquête, à l'attention de Madame Marie-Françoise BLANCHET, commissaire enquêteur ;
- par voie électronique à l'adresse suivante : residenceg-clemenceau@enquetepublique.net

Les contributions reçues par correspondance et par voie électronique seront annexées aux registres d'enquête papier et tenues à la disposition du public, dans les meilleurs délais.

À l'expiration de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra le registre accompagné de ses conclusions et de ses avis motivés, à la Préfète du Val-de-Marne. À l'issue de l'enquête publique unique, ce projet de requalification est susceptible de faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique prise par arrêté préfectoral, préalablement à la signature d'un arrêté de cessibilité au bénéfice de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF).

L'arrêté d'ouverture d'enquête est consultable sur le site internet des services de l'Etat dans le Val de Marne.
EP 22-400 P / contact@publiegal.fr

Publiez votre annonce légale avec Le Parisien

Attestation de parution pour le greffe gratuite sous 1h

Paiement 100% sécurisé

Formulaires certifiés pour une annonce conforme

Affichage en temps réel

Rendez-vous sur leparisien.annonces-legales.fr

Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire, relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne. Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice

19 Décembre 2022

Département d'édition : Paris (France) - Imprimé en France par le service presse du Tribunal Administratif de Melun le 27 octobre 2022. Les informations sont diffusées en France par le service presse du Tribunal Administratif de Melun le 27 octobre 2022. Les informations sont diffusées en France par le service presse du Tribunal Administratif de Melun le 27 octobre 2022.

Enquête Publique

publiégale 1 rue Frédéric Bastiat - 75008 Paris
 www.publiegal.fr
 01 42 96 96 58

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
 Liberté - Égalité - Fraternité

PRÉFÈTE DU VAL-DE-MARNE
 Direction de la coordination des politiques publiques
 et de l'appui territorial
 Bureau de l'environnement et des procédures d'utilité publique
 21-29 AVENUE DU GÉNÉRAL DE GAULLE
 94 038 CRETEIL CEDEX - 01 49 56 60 00

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE
 Prolongement de l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue Georges Clémenceau sur le territoire de la commune de Bry-sur-Marne

Par arrêté préfectoral n° 2022/03172 du 5 septembre 2022 a été prescrite l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue Georges Clémenceau sur le territoire de la commune de Bry-sur-Marne.

L'arrêté préfectoral n° 2022/03887 du 21 octobre 2022 ayant prolongé la durée de l'enquête publique, celle-ci se déroulera du **lundi 10 octobre au vendredi 4 novembre 2022** inclus, soit pendant 26 jours consécutifs. Le siège de l'enquête est fixé à la préfecture du Val-de-Marne.

Madame Marie-Françoise BLANCHET, colonel de l'armée de l'air à la retraite, exerce la fonction de commissaire enquêteur et se tiendra à la disposition du public, pour recevoir ses observations écrites et orales pendant les permanences suivantes à la mairie de Bry-sur-Marne, 1 Grande rue Charles de Gaulle 94 960 BRY-SUR-MARNE, au rez-de-chaussée de l'hôtel-de-ville près de l'accueil, aux dates et horaires suivants :

- Lundi 10 octobre 2022 de 14h00 à 17h00
- Mardi 18 octobre 2022 de 14h00 à 17h00
- Mercredi 26 octobre 2022 de 14h00 à 17h00
- Vendredi 04 novembre 2022 de 14h00 à 17h30

Pendant la durée de l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique, le public pourra consulter le dossier d'enquête :

- à l'accueil de l'hôtel-de-ville de Bry-sur-Marne, durant toute la durée de l'enquête publique du lundi au vendredi de 9h30 à 12h et de 13h30 à 17h30, le samedi matin de 9h à 12h
- en ligne sur le portail internet des services de l'État dans le Val-de-Marne : <http://www.val-de-marne.gouv.fr/Publications/AOEP-Avis-d-Ouverture-d-Enquetes-Publiques>
- sur le registre électronique en ligne accessible à cette adresse : <http://residenceg-clemenceau.enquetepublique.net> ou via le site internet de la préfecture du Val-de-Marne ;
- sur un poste informatique à la préfecture du Val-de-Marne (direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial - bureau de l'environnement et des procédures d'utilité publique - 21-29 avenue du Général de Gaulle 94 038 Créteil Cedex) au 3^e étage (pièce 337) du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00.

Le public pourra formuler ses observations et propositions :

- sur les registres d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur et ouverts à la mairie de Bry-sur-Marne. Le premier registre concerne l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et le second registre concerne l'enquête parcellaire ;
- sur le registre électronique en ligne accessible à cette adresse : <http://residenceg-clemenceau.enquetepublique.net> ou via le site internet de la préfecture ;
- par correspondance, au siège de l'enquête, à l'attention de Madame Marie-Françoise BLANCHET, commissaire enquêteur ;
- par voie électronique à l'adresse suivante : residenceg-clemenceau@enquetepublique.net

Les contributions reçues par correspondance et par voie électronique seront annexées aux registres d'enquête papier et tenues à la disposition du public, dans les meilleurs délais.

À l'expiration de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra le registre accompagné de ses conclusions et de ses avis motivés, à la Préfète du Val-de-Marne. À l'issue de l'enquête publique unique, la déclaration d'utilité publique est susceptible de faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique prise par arrêté préfectoral, préalablement à la signature d'un arrêté de cessibilité au bénéfice de l'établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF).

L'arrêté d'ouverture d'enquête est consultable sur le site internet des services de l'État dans le Val de Marne.
 EP 22-400 P / contact@publiegal.fr

Constitution de société

Par acte SSP du 15/07/2022, il a été constitué une SARL, dénommée ALBERTON, SS 89 rue Avenue France 94400 VITRY-SUR-SEINE. Capital 500 €. Objet : Commerce de services, alimentation générale, épicerie, boulangerie, import-export de tous produits non réglementés d'équipement. Durée 99 ans. Gérant : M. MOHAMED, Mohamed, chez M. LAURENT 1294 113 rue Regnaud 75013 PARIS. Pour immatriculation au RCS de CRETEIL.

Par ASSP en date du 08/10/2022, il a été constituée une SASU dénommée :

ANSEL SECURITY

Siège social : 71 rue de Charenton Bat B apt 40, 94140 ALFORTVILLE. Capital : 1000 EURO. Objet social : ÉTUDE COORDINATION INGENIERIE CONCEPTION CONSEIL AUDIT FORMATION RELATIF A TOUS LES SYSTEMES DE SECURITE INGENIERIE ET DE SURTE ELECTRONIQUE. Président : M. ANSEL Sébastien 71 rue de Charenton Bat B APPT 40 94140 ALFORTVILLE. Durée pour une durée de 99 ans. Clauses d'apurement. Les actions sont librement cessibles entre actionnaires uniquement avec accord du Président de la Société. Durée : 99 ANS à compter de son immatriculation au RCS de CRETEIL.

Par ASSP en date du 18/09/2022 il a été constituée une EURL, dénommée :

ATIELER RENARD ARCHITECTE

Siège social : 1 rue des Fauvettes 94800 VILLEJUIF. Capital : 10000 €. Objet social : L'exercice de la profession d'architecte et d'urbaniste et en particulier de la fonction de maître d'œuvre et toutes missions se rapportant à l'acte de bâtir et à l'aménagement de l'espace. Gérance : M. Nadir BELKACEM BELKACEM dénommé à rue des Fauvettes 94800 VILLEJUIF. Durée : 99 ans à compter de son immatriculation au RCS de CRETEIL.

Objet de la sous-ALMA BROADCAST. Siège : 225 avenue Lucien Barau 94500 CHAMPIGNY SUR MARNE. Capital : 4500 €. Objet : La production technique, la production créative, la transmission, la réalisation de la fourniture de prestations audiovisuelles, de rédaction d'articles, vidéos, sonores ou écrits pour tout support actuel et futur du type : TV, web, Internet, DVD, presse... Président : Marie-André VIELLA 225 avenue Lucien Barau 94500 CHAMPIGNY SUR MARNE. Durée : 99 ans au RCS de CRETEIL. Tout associé a accès aux assemblées. Chaque action est gagée à une voix. Cessions libres.

Divers société

CAPITAL SOCIAL
 Dénomination : 2 TRANSPORTS.
 Forme : SAS.
 Siège social : 40 RUE DU GENERAL LEDLER, 94500 Villiers sur Marne, 80725038 RCS de Creteil
 Aux termes de l'Assemblée générale extraordinaire en date du 21 octobre 2022, les associés ont décidé de modifier le capital social en le portant de 2400 euros à 9600 euros. Le capital social est fixé à neuf mille six cents euros (9.600 €). Il est divisé en 240 actions chacune soit quarante euros (40 €) fractions, libérées et souscrites en totalité en espèces aux actions en proportion de leurs apports. Mention sans part au RCS de Creteil

HESSED 26
 SAS au capital de 1.000 euros
 Siège social : 58 Boulevard des Corneilles 94210 SAINT MAUR DES FOSSES 889 253 100 RCS CRETEIL

Le 17 octobre 2022, l'AGE a décidé qu'il n'y avait pas lieu à dissolution anticipée de la société bien que les capitaux propres soient devenus inférieurs à la moitié du capital. Mention faite au RCS de CRETEIL.

GERGOVIE TAXIS
 SARL au capital de 30172 Euros, siège social 25-25 QUAI DE SURENEUIL 94100 SAINT MAUR, 380 118 042 RCS CRETEIL, à donné à titre de location-gérance à M. ELLOUFI ABDELAZIZ

72 RUE JEAN LURÇAT 94800 VILLEJUIF. Immatriculation au RN du Val-de-Marne en cours, le fonds de commerce de taxi parisien constitué de l'autorisation de stationnement n° 7502 délivrée par le Préfet de Police le 12 mai 2022 et du véhicule équipé taxi exploité sous ce numéro en zone de taxi parisien pour une durée d'un an à compter du 29 octobre 2022, renouvelable par tacite reconduction.

Insertions diverses
 AMAROL TRANSPORTSARL au capital de 7500. Siège social : 38 rue du Général Ledier 94440 VILLECLOUS-VALENTIN 931 799 RCS CRETEIL. Suivant PV d'AGE du 15/09/2022 régulièrement enregistré au SPPE de CRETEIL, il a été décidé : - La démission de Laurent LITON de ses fonctions de gérant, demeurant à YERRES (91330), 24 bis rue Paul Doumer suite à son décès. - La nomination de Gabriel LITON demeurant à GIGNAC (94150) 9 rue Prélige Chapert en qualité de nouveau gérant et de liquidateur de la société. - La dissolution anticipée de la société à compter de cette date. - Le siège de la liquidation est fixé au domicile du liquidateur et nouveau gérant, Depuis au RCS de CRETEIL. Pour avis et mention : le Liquidateur.

Publiez votre annonce légale avec Le Parisien

Formulaires certifiés pour une annonce conforme

Attestation de parution pour le greffe gratuite sous 1h

Paiement 100% sécurisé

Affichage en temps réel

Rendez-vous sur leparisien.annonces-legales.fr

PRÉFÈTE DU VAL DE MARNE
DIRECTION DE LA COORDINATION DES POLITIQUES PUBLIQUES ET DE L'APPUI TERRITORIAL
BUREAU DE L'ENVIRONNEMENT ET DES PROCÉDURES D'UTILITÉ PUBLIQUE
21-29 AVENUE DU GÉNÉRAL DE GAULLE - 94 038 CRÉTEIL CEDEX – 01 49 56 60 00

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue Georges Clémenceau sur le territoire de la commune de Bry-sur-Marne

Par arrêté préfectoral n°2022/03172 du 5 septembre 2022 a été prescrite l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue Georges Clémenceau sur le territoire de la commune de Bry-sur-Marne

Cette enquête se déroulera **du lundi 10 octobre au mercredi 26 octobre 2022**, soit pendant deux jours consécutifs. Le siège de l'enquête est fixé à la préfecture du Val-de-Marne.

Madame Marie-Françoise BLANCHET, colonel de l'armée de l'air à la retraite, exercera la fonction de commissaire enquêteur et se tiendra à la disposition du public, pour recevoir ses observations écrites et orales pendant les permanences suivantes à la mairie de Bry-sur-Marne, 1 Grande rue Charles de Gaulle, 94 360 BRY-SUR-MARNE, au rez-de-chaussée de l'hôtel-de-ville près de l'accueil, aux dates et heures suivantes :

- Lundi 10 octobre 2022 de 14h à 17h
- Mardi 18 octobre 2022 de 14h à 17h
- Mercredi 26 octobre 2022 de 14h à 17h

Pendant la durée de l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique, le public pourra consulter le dossier d'enquête :

- à l'accueil de l'hôtel-de-ville de Bry-sur-Marne, durant toute la durée de l'enquête publique, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30, le samedi matin de 9h à 12h
- en ligne sur le portail internet des services de l'État dans le Val-de-Marne : <http://www.val-de-marne.gouv.fr/Publications/AOEP-Avis-d-Ouverture-d-Enquetes-Publiques>
- sur le registre électronique en ligne accessible à cette adresse : <http://residenceg-clemenceau.enquetepublique.net> ou via le site internet de la préfecture du Val-de-Marne ;
- sur un poste informatique à la préfecture du Val-de-Marne (direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial – bureau de l'environnement et des procédures d'utilité publique – 21-29 avenue du Général de Gaulle 94 038 Créteil Cedex) au 3^e étage (salle 337) du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00.

Le public intéressé par le projet ainsi que les personnes visées aux articles 6 et 7 et toutes celles qui revendiquent un droit sur les propriétés concernées par l'enquête, pourront formuler leurs observations et propositions :

- sur les registres d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur et ouverts à la mairie de Bry-sur-Marne. Le premier registre concerne l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et le second registre concerne l'enquête parcellaire
- sur le registre électronique en ligne accessible à cette adresse : <http://residenceg-clemenceau.enquetepublique.net> ou via le site internet de la préfecture ;
- par correspondance, au siège de l'enquête, à l'attention de Madame Marie-Françoise BLANCHET, commissaire enquêteur ;
- par voie électronique à l'adresse suivante : residenceg-clemenceau@enquetepublique.net

Les contributions reçues par correspondance et par voie électronique seront annexées aux registres d'enquête papier et tenues à la disposition du public, dans les meilleurs délais.


À l'expiration de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra le registre accompagné des conclusions et de ses avis motivés, à la Préfète du Val-de-Marne. À l'issue de l'enquête publique unique, ce projet de requalification est susceptible de faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique prise par arrêté préfectoral, préalablement à la signature d'un arrêté de cessibilité au bénéfice de l'Établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF).

Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire, relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne. Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêteur

19 Décembre 2022

225

Avis de prolongation de l'enquête



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFÈTE DU VAL DE MARNE
Direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial
Bureau de l'environnement et des procédures d'utilité publique
21-29 AVENUE DU GÉNÉRAL DE GAULLE
94 038 CRÉTEIL CEDEX – 01 49 56 60 00

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

Prolongement de l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue Georges Clémenceau sur le territoire de la commune de Bry-sur-Marne

Par arrêté préfectoral n°2022/03172 du 5 septembre 2022 a été prescrite l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue Georges Clémenceau sur le territoire de la commune de Bry-sur-Marne.

L'arrêté préfectoral n°2022/03887 du 21 octobre 2022 ayant prolongé la durée de l'enquête publique, celle-ci se déroulera **du lundi 10 octobre au vendredi 4 novembre 2022 inclus**, soit pendant 26 jours consécutifs. Le siège de l'enquête est fixé à la préfecture du Val-de-Marne.

Madame Marie-Françoise BLANCHET, colonel de l'armée de l'air à la retraite, exercera la fonction de commissaire enquêteur et se tiendra à la disposition du public, pour recevoir ses observations écrites et orales pendant les permanences suivantes à la mairie de Bry-sur-Marne, 1 Grande rue Charles de Gaulle 94 360 BRY-SUR-MARNE, au rez-de-chaussée de l'hôtel-de-ville près de l'accueil, aux dates et horaires suivants :

•	Lundi	10	octobre	2022	de	14h00	à	17h00
•	Mardi	18	octobre	2022	de	14h00	à	17h00
•	Mercredi	26	octobre	2022	de	14h00	à	17h00
•	Vendredi	04	novembre	2022	de	14h00	à	17h30

Pendant la durée de l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique, **le public pourra consulter le dossier d'enquête** :

- à l'accueil de l'hôtel-de-ville de Bry-sur-Marne, durant toute la durée de l'enquête publique du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30, le samedi matin de 9h à 12h
- en ligne sur le portail internet des services de l'État dans le Val-de-Marne : <http://www.val-de-marne.gouv.fr/Publications/AOEP-Avis-d-Ouverture-d-Enquetes-Publiques>
- sur le registre électronique en ligne accessible à cette adresse : <http://residenceg-clemenceau.enquetepublique.net> ou via le site internet de la préfecture du Val-de-Marne ;
- sur un poste informatique à la préfecture du Val-de-Marne (direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial – bureau de l'environnement et des procédures d'utilité publique – 21-29 avenue du Général de Gaulle 94 038 Créteil Cedex) au 3^e étage (pièce 337) du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00.

Le public pourra formuler **ses observations et propositions** :

- sur les registres d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur et ouverts à la mairie de Bry-sur-Marne. Le premier registre concerne l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et le second registre concerne l'enquête parcellaire ;
- sur le registre électronique en ligne accessible à cette adresse : <http://residenceg-clemenceau.enquetepublique.net> ou via le site internet de la préfecture ;
- par correspondance, au siège de l'enquête, à l'attention de Madame Marie-Françoise BLANCHET, commissaire enquêteur ;
- par voie électronique à l'adresse suivante : residenceg-clemenceau@enquetepublique.net

Les contributions reçues par correspondance et par voie électronique seront annexées aux registres d'enquête papier et tenues à la disposition du public, dans les meilleurs délais.

À l'expiration de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra le registre accompagné de ses conclusions et de ses avis motivés, à la Préfète du Val-de-Marne. À l'issue de l'enquête publique unique, ce projet de requalification est susceptible de faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique prise par arrêté préfectoral, préalablement à la signature d'un arrêté de cessibilité au bénéfice de l'Établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF).

L'arrêté d'ouverture d'enquête est consultable sur le site internet des services de l'État dans le Val de Marne.

Publégis - 1 rue Frédéric Bastiat 75008 PARIS - Tél. 01.42.96.96.58 - contact@publégis.fr

4 - CERTIFICATS D’AFFICHAGE

**Jean-Jacques
DEVAUD**
**Bertrand
TRUTTMANN**



**Jean-Bap
NICOL**
**Stéphane
MORI**

Huissiers de Justice - Médiateurs
46, Avenue de Fontainebleau 94270 LE KREMLIN

BICETRE constat@act94.com 01.49.87.08.04

Site web: <http://www.dtn-huissiers.fr>

PROCES-VERBAL DE CONSTAT

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX ET LE VINGT-NEUF SEPTEMBRE

A LA REQUETE DE :

MAIRIE DE BRY SUR MARNE, 1, Grande Rue Charles De Gaulle à 94360 BRY SUR MARNE, agissant poursuites et diligences de Monsieur le Maire domicilié en cette qualité audit siège.

LAQUELLE M'A FAIT EXPOSER PAR : Madame Aline SOUSSOTTE, Service Enquêtes Publiques PUBLILEGAL

Que par arrêté préfectoral n°2022/03172 du 5 septembre 2022 a été prescrite l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire relative au projet de requalification de la résidence située au 80, Avenue Georges Clémenceau sur la commune de Bry Sur Marne.
Un avis d'enquête publique unique a donc été affiché à différents endroits sur la commune de BRY SUR MARNE, ainsi qu'en Mairie.

Afin de préserver ses droits et à toutes fins utiles, la requérante a le plus grand intérêt à me faire dresser, ce jour, constat de l'affichage de cet avis installé à divers endroits sur cette commune et en Mairie.

Qu'elle me requiert à cet effet.

*Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice*

19 Décembre 2022

227

**Jean-Jacques
DEVAUD**
**Bertrand
TRUTTMANN**



**Jean-Bap
NICOL**
**Stéph
MORI**

Huissiers de Justice - Médiateurs
46, Avenue de Fontainebleau 94270 LE KREMLIN

BICETRE constat@act94.com 01.49.87.08.04

Site web: <http://www.dtn-huissiers.fr>

PROCES-VERBAL DE CONSTAT

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX ET LE SEPT NOVEMBRE

A LA REQUETE DE :

MAIRIE DE BRY SUR MARNE, 1, Grande Rue Charles De Gaulle à 94360 BRY SUR MARNE, agissant poursuites et diligences de Monsieur le Maire domicilié en cette qualité audit siège.

LAQUELLE M'A FAIT EXPOSER PAR : Madame Aline SOUSSOTTE, Service Enquêtes Publiques PUBLILEGAL

Que par arrêté préfectoral n°2022/03172 du 5 septembre 2022 a été prescrite l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire relative au projet de requalification de la résidence située au 80, Avenue Georges Clémenceau sur la commune de Bry Sur Marne.

Un avis d'enquête publique unique a donc été affiché à différents endroits sur la commune de BRY SUR MARNE.

Un précédent constat a été dressé par acte de mon Ministère en date du 29 septembre 2022.

Afin de préserver ses droits et à toutes fins utiles, la requérante a le plus grand intérêt à me faire dresser, ce jour, constat de la continuité de l'affichage de cet avis installé à divers endroits sur cette commune.

*Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire,
relative au projet de requalification de la résidence située au 80 avenue George Clémenceau à Bry sur Marne.
Rapport, conclusions et avis de Madame MF Blanchet, commissaire enquêtrice*

19 Décembre 2022

228