



**SAINT
-MAURICE**
Val-de-Marne



**REQUALIFICATION DE LA RESIDENCE DE TOURISME SISE 18 RUE DU MARECHAL
LECLERC A SAINT-MAURICE**

----- Notice explicative -----

**PROCEDURE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE AU PROFIT DE
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ILE-DE-FRANCE**

PREAMBULE

La commune de Saint-Maurice a constaté la nécessité de poursuivre un effort particulier en matière de logements sociaux sur son territoire.

Malgré de récentes opérations de logements locatifs aidés, le taux de logements locatifs sociaux reste à ce jour inférieur au taux de 25 % exigé par la loi SRU du 13 décembre 2000 et aujourd'hui codifiée aux articles L. 302-5 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Au dernier inventaire de logements sociaux du 1^{er} janvier 2021, la commune disposait de 1549 logements sociaux sur son territoire, soit un taux SRU de 24.11 %. Toutefois, les projections pluriannuelles de ce taux sont défavorables dans le sens où de nouveaux programmes immobiliers privés vont être prochainement livrés avec près de 150 résidences principales supplémentaires. Mécaniquement, si le nombre de logements sociaux reste stable et que le nombre de résidences principales augmente alors le taux SRU diminue.

Par courrier en date du 1^{er} juillet 2021, la Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement encourage la commune, au vu de son prochain bilan triennal, à mobiliser les bailleurs sociaux afin d'identifier des opérations permettant le développement de logements sociaux, dans le neuf ou dans l'existant.

Toutefois, en raison de la rareté de foncier disponible sur le territoire de Saint-Maurice, il ressort un besoin urgent de planifier sur plusieurs années la programmation de nouveaux logements sociaux. Par ailleurs, les différents échanges avec les bailleurs sociaux mettent en évidence la difficulté à équilibrer les opérations, quand elles sont envisageables, du fait du prix du foncier.

Il existe sur le territoire communal une résidence de tourisme située au 14/24 rue du Maréchal Leclerc – site dit du 18 rue du Maréchal Leclerc. Constituée d'un seul bâtiment, elle compte 220 logements.

Cette résidence est exploitée en tant que résidence de tourisme tel que définie par le décret n°2010-759 du 6 juillet 2010 portant diverses dispositions relatives au tourisme. Cependant, à la suite de difficultés d'exploitation avec Appart'City, les copropriétaires de la résidence ont manifesté auprès de la ville par l'intermédiaire de leurs avocats leur souhait de vendre leur logement à un promoteur privé.

Cette volonté des copropriétaires contribuerait manifestement au creusement mécanique du taux SRU du fait du changement de destination des logements.

Par ailleurs, cette résidence est particulièrement bien située dans le quartier du Pont, à proximité des stations de métro de Charenton Ecoles et de Maisons-Alfort et proche des équipements publics nécessaires (Hôtel de ville, écoles, crèches, médiathèque etc.).

C'est pourquoi, la commune a développé un projet de requalification de la résidence de tourisme en résidence de logements locatifs aidés pour répondre à ses obligations SRU.

Par conséquent, le Conseil Municipal a donné autorisation au Maire, par délibération en date du 30 mars 2022 pour mettre en œuvre toute démarche nécessaire au lancement d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Le projet désormais complété des éléments substantiels de la commune, consiste à créer 178 logements suivant différentes catégories de financements décrits dans la présente note explicative. Il est prévu d'opérer une répartition permettant l'occupation de ces logements par des personnes âgées, des familles, des étudiants et des jeunes actifs.

Ce projet, qui ne constitue pas une opération d'aménagement, mais porte essentiellement sur des travaux intérieurs, relève de la compétence de la commune et non de l'établissement public territorial ParisEstMarne&Bois.

L'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France aura la qualité de bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique.

SOMMAIRE

I. Contexte de l'opération

- 1.1 Présentation générale de la commune
- 1.2 Le contexte institutionnel
- 1.3 Le contexte réglementaire
- 1.4 Procédure et composition du dossier

II. Présentation de l'opération

- 2.1 Description de l'état du site et de son environnement
- 2.2 Objectifs de développement urbain du secteur
- 2.3 Contenu du programme
- 2.4 Phasage
- 2.5 Raisons pour lesquelles parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu

III. Justification de l'utilité publique de l'opération

- 3.1 Intérêt général
- 3.2 Nécessité
- 3.3 Bilan avantages/inconvénients de l'opération

IV. Conclusion

I - CONTEXTE DE L'OPERATION

1.1 Présentation générale de la commune

Histoire de la commune

À l'époque féodale, le territoire de la paroisse Charenton-Saint Maurice s'étend du bourg proche du pont de Charenton jusqu'à Saint-Maur englobant Saint-Mandé. À l'est du pont se situe l'église, le château et ses dépendances jouxtant la Marne. Ce paysage champêtre attire déjà les bourgeois parisiens qui y séjournent dans les maisons de campagne entre le pont et l'église.

Au XVII^e siècle, la paroisse de Charenton-Saint-Maurice devient un centre important de la religion prétendument réformée. Deux Temples sont construits à la fin du XVI^e et au XVII^e siècle puis détruits.

En 1645, des Frères de la Charité créent grâce à une donation, une Maison de Santé accueillant les aliénés et les "polissons". Le territoire des hôpitaux ne cesse d'ailleurs de s'étendre avec la construction de l'hôpital des Convalescents en 1857.

Le creusement des canaux de Saint-Maur en 1825 et de Saint-Maurice en 1864 favorise l'implantation et l'essor du quartier de Gravelle à dominante ouvrière. À partir de la deuxième moitié du XIX^e siècle, c'est toute la ville qui connaît un développement important. De 976 habitants en 1817, Saint-Maurice en compte presque 5000 en 1866. La municipalité doit faire face à une augmentation accrue des besoins de la population. Aussi, en 1868 la mairie est inaugurée et la première école érigée. Cette époque voit le développement du quartier du Plateau, en bordure du Bois de Vincennes. En 1842 la commune change de nom. De Charenton-Saint-Maurice elle devient Saint-Maurice. En 1913, des studios de cinéma s'y installent et accueillent des tournages prestigieux jusqu'en 1971.

À partir des années 1930, les voies de communication ne sont plus adaptées à la circulation routière qui s'intensifie autour de Paris. Le 25 février 1954, la nouvelle voie rapide est inaugurée. Vingt ans plus tard, elle fera place à l'autoroute A4. Les années 1970 sont celles du début de la rénovation urbaine destinée à dynamiser la Ville et à la doter des équipements nécessaires.

Localisation de la commune

Située dans l'agglomération parisienne, la commune de Saint-Maurice se trouve dans le département du Val-de-Marne et fait partie du Territoire ParisEstMarne&Bois, établissement public de niveau intercommunal regroupant 13 communes et de la Métropole du Grand Paris.

Couvrant historiquement un territoire beaucoup plus vaste, la commune de Saint-Maurice a aujourd'hui une superficie de 144,73 hectares. Circonscrite entre le bois de Vincennes au nord et la Marne au sud, la commune se caractérise par un territoire plus long que large. Elle est limitrophe de Paris avec le bois de Vincennes au nord, de Joinville-le-Pont à l'est, de Maisons-Alfort au sud et de Charenton-le-Pont à l'ouest.

A l'exception des bords de Marne et des parcs publics et privés, la ville de Saint-Maurice est entièrement urbanisée.



Les transports

Avec la traversée de l'autoroute A4 sur le territoire, la commune de Saint-Maurice bénéficie d'une bonne accessibilité vers les principaux pôles d'emplois régionaux (Paris, Créteil, Orly), mais également vers les équipements d'intérêt national (aéroport de Paris-Orly, MIN de Rungis). L'échangeur de Saint-Maurice A4 – A86 traverse la commune.

Elle est reliée au centre de Paris par le métro en moins de 20 minutes et en moins de 10 minutes par l'autoroute A4. L'accessibilité aux transports collectifs est facilitée par la présence de trois stations de transport en commun structurant sur les communes limitrophes : la ligne RER A - station Joinville-le-Pont et deux stations de métro de la ligne 8 - Charenton-Ecoles et Maisons-Alfort Ecole vétérinaire. Quatre lignes de bus desservent la commune : 325 -77-111-218.

Une identité Mauritiennne

Sur les 145 hectares que comptabilise Saint-Maurice, un quart est couvert par les hôpitaux de Saint-Maurice et leur parc, la commune bénéficie alors d'une renommée régionale en matière de santé publique.

Sa position entre le bois de Vincennes et la Marne lui confère également un statut de proximité aux espaces naturels. Jouant un rôle tant environnemental que social, ces deux espaces naturels majeurs de l'est parisien font partie intégrante de l'identité Mauritiennne. Au sud du territoire communal, la Marne constitue une frontière naturelle qui isole la Ville de la commune de Maisons-Alfort. Au nord, le bois de Vincennes délimite la frontière avec la Ville de Paris. Le paysage est également très marqué par l'autoroute A4 qui suit la Marne sur toute la longueur de la commune.

Le contexte géographique et topographique très contraint engendre une concentration de l'urbanisation aux deux extrémités de la commune. Aujourd'hui, la commune est quasiment entièrement urbanisée et très peu d'espaces libres subsistent au sein des tissus urbanisés.

Chiffres clés et données sociologiques

*sources INSEE publiées en septembre 2022

Population	
Population en 2019	14 189
Densité de la population (nombre d'habitants au km ²) en 2019	992,4
Variation de la population : taux annuel moyen entre 2013 et 2019	- 0,8
Nombre de ménages en 2019	6572
Naissances domiciliées en 2019	182
Décès domiciliés en 2019	99
Logement	
Nombre total de logements en 2019	7329
Part des résidences principales en 2019 en %	89,7
Part des résidences secondaires en 2019 en %	2,5
Part des ménages propriétaires de leur résidence principale en 2019 en %	39 ,5
Revenus	
Nombre de ménages fiscaux en 2019	6024
Part des ménages fiscaux imposés en 2019 en %	75
Médiane du revenu disponible par unité de consommation en euros en 2019	27460
Taux de pauvreté en 2019 en %	10
Emploi- Chômage au sens du recensement	
Emploi total en 2019	6012
Taux d'activité des 15-64 ans en 2019 en %	79,2
Taux de chômage des 15-64 ans en 2019 en %	11,6

Panorama de la population Mauritienne :

L'évolution de la population Mauritienne est marquée par une tendance au vieillissement. En effet, la part des 60 ans et plus n'a cessé d'augmenter depuis 2008 et il est constaté une légère baisse de la part des jeunes. Cette tendance au vieillissement s'inscrit dans la tendance nationale.

La population Maurtienne compte ainsi une part importante d'actifs, ce qui constitue un atout pour le dynamisme de la commune avec 79,6% d'actifs, en revanche, le nombre d'étudiants est assez faible.

EMP-T1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité			
	2008	2013	2019
Ensemble	10 151	10 248	9 453
Actifs en %	78,7	80,4	79,2
Actifs ayant un emploi en %	71,6	73,4	70,0
Chômeurs en %	7,1	7,0	9,2
Inactifs en %	21,3	19,6	20,8
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	9,5	10,9	9,6
Retraités ou préretraités en %	5,4	3,4	2,8
Autres inactifs en %	6,4	5,3	8,4

Les familles de la commune sont en majorité des familles en couple avec 1 ou 2 enfants mais il est pour autant constaté un desserrement de la taille des ménages chaque année. Cette tendance s'inscrit dans un contexte national lié au vieillissement de la population et aux évolutions de la structure familiale (hausse des séparations, familles monoparentales...).

G1 - Evolution de la taille des ménages en historique depuis 1968								
	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2019
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	2,48	2,28	2,16	2,16	2,14	2,14	2,16	2,06

Le quartier Ouest - quartier du Pont - apparaît jeune et familial, avec une population qui présente des facteurs de vulnérabilité (proportion importante de familles monoparentales, population peu diplômée et taux de chômage élevé). La population du quartier du Plateau apparaît plutôt âgée et diplômée, avec une faible proportion de familles. Le quartier Leclerc Centre est également un quartier familial, avec une population qui présente également certains facteurs de vulnérabilité (monoparentalité, population moins diplômée, etc). Les quartiers Est - Montgolfier et Panoramis - sont composés d'actifs, avec un turn-over important de la population.

Un parc de logements très hétérogène

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022.

Le parc total de logements Mauricien a progressé depuis la fin des années 1970 pour atteindre en 6426 résidences principales en 2022. Le nombre de résidences secondaires est résiduel, 183 en 2019.

L'augmentation du parc a été relativement continue et élevée de 1975 au début des années 2000 (des taux de croissance annuels moyens supérieurs à 2%/an), pour nettement ralentir à partir de 1999 (taux de croissance annuels moyens inférieurs à 1%/an).

Les Mautitiens sont largement locataires de leur résidence principale, 54,6 % dont 23 % en logement social contre 39,5 % de propriétaires, le reste étant des logés à titre gratuit.

Le parc de logements est composé en majorité de logements collectifs, malgré l'image relativement présente du tissu pavillonnaire sur le quartier du Plateau notamment. Il existe également des zones résiduelles de pavillons, le long de la rue du Maréchal Leclerc et à l'Est de la commune. Néanmoins, plus de 45 % des résidences sont des T1-T2, de petites surfaces finalement.

Un effort constant pour augmenter et diversifier l'offre en logements sociaux

En 2010, le territoire comptait 22,42 % de logements locatifs aidés au sein de son parc. La commune respectait donc le seuil des 20% avant que la loi SRU impose d'atteindre le seuil des 25%. C'est dans ce cadre que la commune a poursuivi ses efforts de construction de logements locatifs sociaux.

Pour combler ce manque, depuis près de 10 ans, les efforts de la commune se sont donc matérialisés par :

- Le soutien aux bailleurs sociaux en versant, dès que nécessaire, des surcharges foncières de sorte d'équilibrer les opérations de logements locatifs aidés ;
- Une veille active sur les immeubles potentiellement mutables : à ce titre et avec l'appui de la Préfecture, un immeuble vacant a fait l'objet d'une réquisition pour être transformé en logements locatifs aidés ;
- L'identification de parcelles appartenant à la commune et potentiellement mutables : à ce titre, la ville a cédé un terrain à Immobilière 3F pour y construire un programme neuf de logements locatifs aidés.

Cette volonté de respecter les obligations SRU s'est également traduite par l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat Intercommunal de la communauté de communes Charenton-Saint-Maurice. Document de référence définissant les objectifs d'une politique locale de l'habitat, le Programme Local de l'Habitat était obligatoire pour les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants avec une ville centre de plus de 10 000 habitants, ce qui était le cas de la communauté de communes Charenton Saint-Maurice.

Y étaient déterminés les besoins en matière de logement et d'hébergement, ainsi que les moyens pour favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale. Approuvé par délibération du 15 octobre 2014, ce Programme Local de l'Habitat avait pour ambition de définir des actions à l'horizon 2020. Le Plan Local d'Urbanisme s'est engagé à respecter les orientations de ce programme, fixant des objectifs de production de logements libres et locatifs sociaux.

En effet, après avoir rappelé la nécessité d'améliorer le parc privé et encourager la construction privée, des objectifs suivants ont été approuvés:

- Développer le parc locatif social et intermédiaire pour mieux répondre aux besoins des ménages en renforçant la gamme de logements très sociale et en versant des surcharges foncières pour équilibrer les opérations ;
- Développer une offre répondant aux besoins spécifiques en augmentant la production de logements pour les personnes âgées, les étudiants et les chercheurs.

Au 1^{er} janvier 2021, l'inventaire et la typologie des 1549 logements locatifs sociaux apparaît dans le tableau ci-après :

<i>RSPRO</i>	<i>ADRESSE</i>	<i>PLAI</i>	<i>PLUS</i>	<i>PLS</i>	<i>AUTRES</i>
1001 VIES HABITAT	228 RUE DU MARECHAL LECLERC	0	44	0	0
CDC HABITAT SOCIAL SA HLM	1/5/5BIS RUE DU VAL D'OSNE	0	84	0	0
CDC HABITAT SOCIAL SA HLM	4/6/6BIS RUE DU VAL D'OSNE	0	125	0	0
CDC HABITAT SOCIAL SA HLM	180 RUE DU MAR2CHAL LECLERC	20	0	0	0
CDC HABITAT SOCIAL SA HLM	1/3/3BIS RUE DU VAL D'OSNE	0	79	0	0
EMMAUS HABITAT	148 RUE DU MARECHAL LECLERC	0	65	0	0
ERIGERE	18/20 RUE DES RESERVOIRS	0	0	34	0
IN'LI	3 RUE PAUL VERLAINE	0	0	14	0
OPH DU VAL-DE-MARNE	74 RUE DU MARECHAL LECLERC	0	0	6	0
OPH DU VAL-DE-MARNE	2 PLACE JEAN JAURES	4	9	0	0
OPH DU VAL-DE-MARNE	68 RUE DU MARECHAL LECLERC	0	0	8	0
OPH DU VAL-DE-MARNE	17 RUE DES SAULES	0	2	0	0
OPH DU VAL-DE-MARNE	1/3 ALLEE DES ERABLES	0	64	0	0
OPH DU VAL-DE-MARNE	11 A 19 (impair) RUE DES SAULES	0	126	0	0
OPH DU VAL-DE-MARNE	155 RUE DU MARECHAL LECLERC	0	40	0	0
OPH DU VAL-DE-MARNE	2/4 AVENUE DU PRESIDENT KENNEDY	0	62	0	0
OPH DU VAL-DE-MARNE	10/10 BIS AVENUE DES CANADIENS	0	15	0	0
OPH DU VAL-DE-MARNE	15/17 VILLA DES VIGNES	0	2	0	0
OPH DU VAL-DE-MARNE	41 AVENUE CHEMIN DE PRESLES	0	0	0	38
PERSONNE PHYSIQUE	30 RUE DU MARECHAL LECLERC	0	0	0	1
PERSONNE PHYSIQUE	135 RUE DU MARECHAL LECLERC	0	0	0	1*
PERSONNE PHYSIQUE	1 AVENUE CHEMIN DE PRESLES	0	0	0	1*
PERSONNE PHYSIQUE	3 AVENUE JOSEPH FRANCOIS BELBOECH	0	0	0	1
SA HLM ESPACE HABITAT CONSTRUCTION	RUE DU MARECHAL LECLERC	0	178	0	0
SA HLM IMMOBILIERE 3F	1/3 RUE DE LA POMPE	0	0	0	7
SA HLM IMMOBILIERE 3F	1 RUE DES AMANDIERS	0	0	0	2
SA HLM IMMOBILIERE 3F	8 RUE DES SUREAUX	0	0	0	4
SA HLM IMMOBILIERE 3F	1/3 RUE DE LA POMPE	2	15	0	0
SA HLM IMMOBILIERE 3F	1 RUE DES AMANDIERS	4	13	0	0
SA HLM IMMOBILIERE 3F	8 RUE DES SUREAUX	0	16	0	1
SA HLM IMMOBILIERE 3F	9/11 RUE PAUL VERLAINE	0	24	0	0
SA HLM IMMOBILIERE 3F	7/15/25 RUE DU MARECHAL LECLERC	0	242	0	0
SA HLM IMMOBILIERE 3F	34/36 RUE DU MARECHAL LECLERC	3	50	0	0
SA HLM IMMOBILIERE 3F	13 RUE PAUL VERLAINE	2	23	0	0
SA HLM RESIDENCES LE LOGEMENT DES FONCTIONNAIRES	32 RUE DU MARECHAL LECLERC	0	0	16	0
SCI ETOILE RENOVATION	137 RUE DU MARECHAL LECLERC	10	0	0	0
SCI LE CHAMPIGNON	30 BIS AVE MARECHAL DE LATTRE DE TASSIGNY	0	0	0	1
SDB	214 RUE DU MARECHAL LECLERC	0	0	0	3
SEQENS	54 RUE DU MARECHAL LECLERC	9	1	0	0
SEQENS	11 RUE EUGENE DELACROIX	8	0	0	0
SEQENS	51 RUE DU MARECHAL LECLERC	2	0	0	0
SEQENS	4 AVENUE DES CANADIENS	0	28	0	0
SEQENS	216/218 RUE DU MARECHAL LECLERC	0	27	0	0
SEQENS	137 RUE DU MARECHAL LECLERC	5	10	0	0
TOTAL : 1549					
*En cours de déconventionnement		69	1344	78	60

L'inventaire des logements sociaux sera complété dans les années à venir par les opérations suivantes :

Année d'agrément ou de conventionnement	Organisme	Opération	Nombre de logements (de l'opération pour mémoire)	PLS	PLUS	PLAI
2017	SA HLM IMMOBILIERE 3F	85 bis, rue du Maréchal Leclerc	8	3	0	0
2017	SA HLM IMMOBILIERE 3F	85 bis, rue du Maréchal Leclerc	6	6	0	0
2018	SA HLM IMMOBILIERE 3F	79 rue du Maréchal Leclerc	15	15	0	0
2018	SA HLM SOGEMAC	24 bis rue du Maréchal Leclerc	19	5	4	4
2019	SA HLM IMMOBILIERE 3F	143-145 rue du Maréchal Leclerc	19	17	0	2
				46	4	6

Toutefois, ces opérations ne permettront pas, à terme, d'atteindre et de maintenir le taux SRU de 25%. Il est déjà projeté un taux de 23.5 % à l'horizon 2023.

1.2 Le contexte institutionnel

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

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 20 mars 2017 entendent promouvoir un urbanisme permettant la permanence des Mauritiens, tout comme l'arrivée de nouveaux habitants en proposant une offre de logements, de services et d'équipements variés et répondant à leurs besoins. Le respect du cadre de vie est la clé de voute du Plan Local d'Urbanisme mauritien.

L'axe 2 du Projet d'Aménagement et de Développement Durable entend satisfaire les besoins des populations en logements :

- en définissant des règles adaptées selon le type de tissu et des caractéristiques (densité, implantation des constructions, hauteurs, volumétries, traitement des espaces libres...) ;
- en respectant les orientations du Programme Local de l'Habitat Intercommunal à l'horizon 2020, fixant des objectifs de production de logements libres et de locatifs sociaux ;
- en favorisant une offre permettant le parcours résidentiel des habitants ;
- en poursuivant la diversification du parc de logements (taille des logements, types d'occupation, typologie sociale, formes urbaines...) ;
- en garantissant une programmation maintenant la mixité sociale.

La commune soucieuse de répondre aux besoins des administrés souhaite accompagner les Mauritiens dans leur parcours résidentiel et affiche une volonté affirmée de conduire une politique sociale de qualité.

Néanmoins, il est constaté une carence en structure spécifique pour répondre aux besoins des seniors et des étudiants ou encore des jeunes actifs. Le territoire Mauricien compte une seule résidence autonomie communale avec une capacité de 38 résidents et aucune résidence étudiante.

Le conventionnement avec l'EPFIF

Dans le cadre de ces orientations politiques, la commune de Saint-Maurice a conventionné avec l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France en avril 2019. Un avenant à cette convention initiale approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 4 mars 2021 a institué un périmètre de maîtrise foncière sur la parcelle du 18 rue du Maréchal Leclerc, afin de rendre compatible la destination future de cet immeuble avec les besoins et les enjeux du territoire communal.

Dans cet objectif de requalification de la résidence de tourisme, le Territoire ParisEstMarne&Bois a, par délibération du 6 avril 2021 instauré le droit de préemption urbain renforcé et en a délégué l'exercice à l'EPFIF, sur la parcelle objet du projet afin de permettre la maîtrise de l'opération foncière

Ce projet, qui ne constitue pas une opération d'aménagement, mais porte essentiellement sur des travaux intérieurs, relève de la compétence de la commune et non de l'établissement public territorial. L'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France aura la qualité de bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique.

I.3. Le contexte règlementaire

Le Plan local d'Urbanisme de la commune a été approuvé le 20 mars 2017.

Le projet communal de Saint-Maurice se décline en trois grandes orientations : une identité préservée, une ville pour tous, un renouvellement urbain maîtrisé et durable. Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable a été construit sur les principes suivants :

- Un renouvellement urbain et un développement urbain maîtrisé

L'analyse de l'évolution urbaine de Saint-Maurice a mis en évidence le contexte géographique et topographique très contraint, concentrant l'urbanisation aux deux extrémités de la commune. Aujourd'hui, la commune est quasiment entièrement urbanisée et très peu d'espaces libres subsistent au sein des tissus urbanisés. Le projet communal n'envisage le développement futur que sous la forme de renouvellement urbain, par des opérations de remplissage de dents creuses ou de mutation d'espaces urbanisés. En effet, le XX^{ème} siècle a vu la réalisation de grandes opérations de renouvellement urbain (cinq zones d'aménagement concerté), en concomitance avec la réalisation de l'autoroute A4. Les disponibilités foncières d'alors ne sont plus ; imposant un renouvellement urbain « en dentelle ».

- Une mixité sociale de l'habitat

La volonté affichée par la commune est d'assurer un équilibre sociologique du territoire. Les orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durable prévoient de créer les conditions favorables à des programmes diversifiés pour accueillir toutes les populations et offrir un parcours résidentiel et le maintien de liens sociaux. Ainsi, les futurs programmes de logements s'inscriront dans le respect des orientations du Programme Local de l'Habitat Intercommunal.

Le territoire urbanisé de Saint-Maurice est ainsi découpé en sept zones. La zone UA est concernée par le présent projet, elle correspond à la zone urbaine dense et mixte, et se décompose en trois secteurs dont le secteur UAa, se rapportant aux pôles de centralité (Plateau, quartiers du Pont et Montgolfier), où se localise la résidence de tourisme.

La zone UA correspond aux secteurs centraux à vocation mixte de la commune. Il s'agit des quartiers les plus animés de la ville, c'est-à-dire accueillant une densité de population et de flux, et une mixité de fonctions (habitat, commerces et équipements). En outre, ces secteurs sont bien desservis par les transports collectifs (proches des gares du métro de la ligne 8 pour le quartier du Pont), donc prioritaires pour le développement futur.

En termes de modes d'occupation des sols autorisés dans la zone UA, les règles du Plan Local d'Urbanisme visent à favoriser la mixité des fonctions urbaines dans cette zone dense de la commune conformément à l'esprit de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain et de la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 qui encouragent la mixité fonctionnelle et la densification des pôles de centralité. Il est également en compatibilité avec les orientations du SDRIF.

Il s'agit d'une zone urbanisée classée en périmètre de droit de préemption urbain renforcé par délibération du conseil de territoire ParisEstMarne&Bois du 25 septembre 2017.

Enfin pour être complet, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) est en cours d'élaboration à l'échelle du territoire ParisEstMarne&Bois et devrait être approuvé dans le courant de l'année 2024. Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable du territoire ParisEstMarne&Bois, premier document d'orientations stratégiques du PLUI, fixe également comme objectif d'améliorer la qualité globale du parc de logements et répondre à la diversité des besoins des ménages actuels et futurs. En cela, la déclinaison de cet objectif consiste à répondre à la diversité des besoins de logement afin d'améliorer le parcours résidentiel des ménages. ParisEstMarne&Bois poursuit alors l'objectif de produire des typologies de logement adaptées aux besoins des ménages actuels et futurs afin d'améliorer la fluidité du parcours résidentiel et développer une capacité d'accueil adaptée à la taille et à la composition des ménages.

Pour autant, les efforts consentis par la commune doivent être optimisés pour créer une offre de logements locatifs aidés, suffisante et diversifiée pour atteindre et maintenir à terme l'objectif des 25 % de logements locatifs aidés.

I.4. Procédure et composition du dossier

Le présent dossier est le support de l'enquête publique ayant pour objet de déclarer d'utilité publique le projet de requalification urbaine de la résidence de tourisme du 18 rue du Maréchal Leclerc.

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

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

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

Le dossier soumis à l'enquête publique en vue de la Déclaration d'Utilité Publique comprend :

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

Le projet qui consiste principalement en des aménagements intérieurs n'est pas incompatible avec le Plan Local d'Urbanisme et avec le SDRIF, si bien que la Déclaration d'Utilité Publique projetée n'emporte pas mise en compatibilité d'un document d'urbanisme.

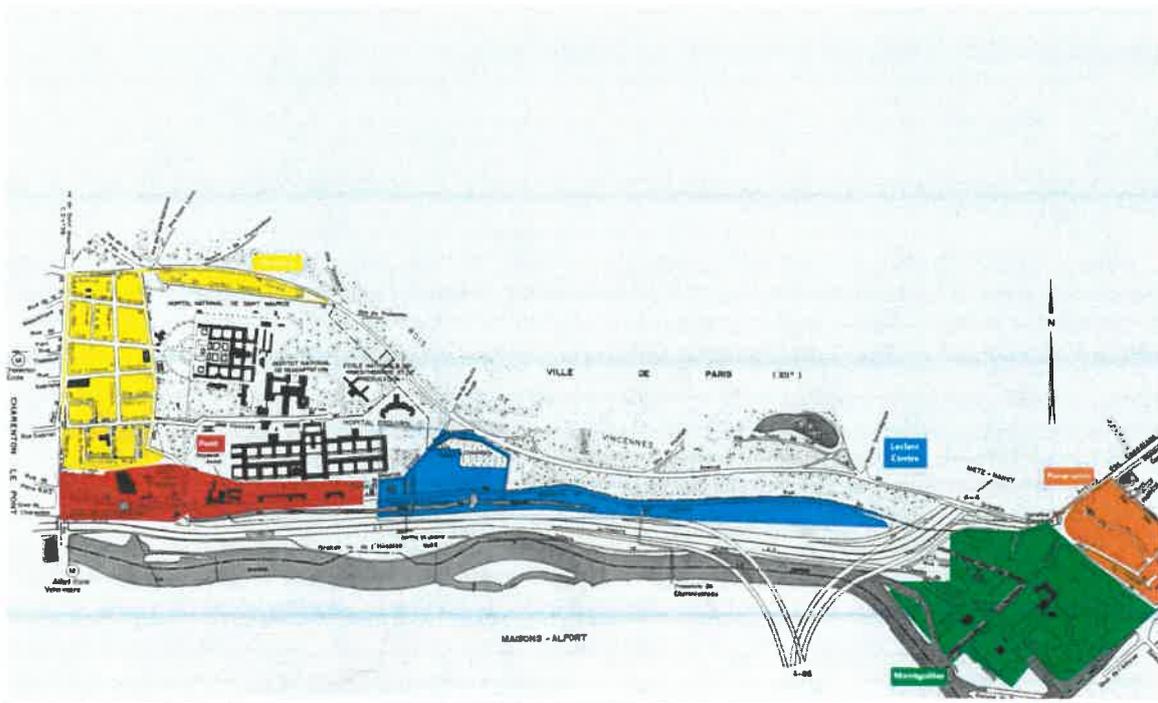
Ce projet qui ne crée pas d'emprise au sol et ne constitue pas une opération d'aménagement puisque les travaux sont principalement réalisés à l'intérieur du bâtiment existant ne remplit pas les critères fixés à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et son annexe, si bien qu'il n'est pas soumis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

La Déclaration d'Utilité Publique est prise par arrêté préfectoral.

L'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France sera bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique.

Conformément à l'article R.112-6 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, la notice explicative indique l'objet de l'opération et les raisons pour lesquelles, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu, notamment du point de vue de son insertion dans l'environnement.

Focus sur le quartier du Pont



Le quartier du Pont (délimité en rouge sur la carte en infra) se situe tout le long de l'autoroute A4, il est également traversé de part et d'autre par une voie départementale, la rue du Maréchal Leclerc, quotidiennement très empruntée. Très urbanisé, il n'est composé que de grandes résidences pour la plupart gérées par des bailleurs sociaux qui vont d'ailleurs prochainement investir plus de 15 millions d'euros dans la réhabilitation de leur patrimoine. A cela s'ajoutera également des investissements communaux pour réhabiliter et apaiser les usages de la rue du Maréchal Leclerc. Le développement de commerces est également à l'étude afin de créer un troisième centre-ville, après ceux des quartiers Montgolfier et du Plateau.

Ce quartier concentre aussi de nombreux équipements publics pour permettre aux habitants d'accéder aux services de proximité : une école, une crèche, une médiathèque, un espace jeunesse doté d'un studio d'enregistrement, un parc, une salle de spectacle et des salles associatives.

Pour en revenir à la résidence, elle est plus spécifiquement située au 14/24 rue du Maréchal Leclerc – ZAC Delacroix, site dit du 18 rue du Maréchal Leclerc, en zone UAa. Elle présente une double façade, une donnant sur un axe structurant de la commune, la rue du Maréchal Leclerc, une autre donnant sur le quai de République longeant l'autoroute A4.

Construite en bordure d'un axe autoroutier très emprunté, sur un ancien parking public, elle a permis de créer, de par sa hauteur, un mur anti-bruit naturel pour les riverains. Proche des deux stations de métro et d'une ligne de bus, Paris est alors accessible en moins de 20 minutes. Sa proximité avec une des entrées de l'autoroute A4 et de l'échangeur A86, lui confère également une relative proximité avec l'aéroport d'Orly entre autres.

Enfin, cet établissement est situé dans un environnement commerçant disposant comme indiqué auparavant de nombreux équipements publics.



Descriptif de la résidence

Sur la base du dernier permis de construire modificatif du 19 novembre 2009 délivré par la commune, la résidence de tourisme a un SHON de 8021.64 m².

Actuellement, les caractéristiques de la résidence constituée d'un seul bâtiment sont les suivantes :

- Cet immeuble est divisé en volumes et en lots de copropriété ;
- Cet immeuble s'élève sur 6 étages comprenant : une résidence de tourisme, un commerce en rez-de-chaussée avec des accès indépendants (hors projet DUP) et de deux niveaux de parking de 111 places au total ;
- La résidence de tourisme de 218 appartements en copropriété s'élève du rez-de-chaussée au 6^{ème} étage et dispose d'une salle de petit déjeuner, d'un hall d'accueil et des locaux techniques ;
- Le parc de stationnement couvert est composé de deux niveaux de sous-sol : 54 places au 1^{er} sous-sol (propriété de la commune et hors projet DUP) et 57 places au 2^{ème} sous-sol pour les clients de la résidence de tourisme.

La Déclaration d'Utilité Publique concerne seulement les lots de division en volume correspondant à la résidence de tourisme, soit 218 appartements, la salle de petit déjeuner, le hall d'accueil et les locaux techniques ainsi que la nappe de sous-sol de 57 places de parking.

Selon l'estimation sommaire et globale émis le 9 novembre 2022 par la Direction Nationale d'Intervention Domaniale, les 218 logements représentent une superficie de 5427 m², hors locaux communs.

Le commerce avec ses accès indépendants et la nappe de sous-sol de 54 places de parking sont hors projet de la déclaration d'Utilité Publique. Il existe actuellement une AFUL qui gère les relations entre les lots de copropriété constitués de la résidence de tourisme, le parking de 57 places, le commerce et le parking de 54 places appartenant à la commune.

Historique

La Ville de Saint-Maurice a délivré le 14 novembre 2006 un permis de construire portant sur la réalisation d'une résidence de tourisme, d'un commerce et de deux niveaux de sous-sol, situés au 14-24 rue du Maréchal Leclerc - ZAC Delacroix. La SHON totale était de 7959 m² pour la résidence de tourisme. La commune a ensuite délivré le 19 novembre 2009 un permis de construire modificatif portant notamment sur une modification des destinations des surfaces, soit une SHON de 8021,64 m² pour la résidence de tourisme.

Le 2 décembre 2009, Monsieur le Maire de Saint-Maurice a autorisé, par arrêté municipal à la suite de la visite de la sous-commission départementale de sécurité, l'ouverture de la résidence de tourisme.

Le titulaire du permis de construire initial et de son modificatif – la SCI SAINT-MAURICE RIVE GAUCHE - a cédé les appartements à des investisseurs privés qui en ont confié la gestion à Appart' City, opérateur spécialisé dans la commercialisation des résidences de tourisme. Ces investisseurs ont bénéficié d'avantages fiscaux intéressants et d'un abattement de TVA.

A l'époque, la commune avait souhaité diversifier son offre touristique sur son territoire en accordant ce permis de construire. La situation géographique de cet établissement devait lui conférer un franc succès commercial et apporter à la commune des retombées bénéfiques notamment pour le commerce de proximité.

Statut juridique de la résidence de tourisme et ses difficultés

Le statut de la résidence de tourisme a été défini dans le décret du 6 juillet 2010. La résidence de tourisme est un établissement commercial d'hébergement classé, faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Elle est constituée d'un ou plusieurs bâtiments d'habitation individuels ou collectifs regroupant en un ensemble homogène des locaux d'habitation meublés et des locaux à usage collectif. Les locaux d'habitation meublés sont proposés à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile, pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois. Elle est dotée d'un minimum d'équipements et de services communs. Un arrêté du 10 avril 2019 précise les normes dont le respect permet le classement en 1,2, 3, 4 ou 5 étoiles.

La résidence de tourisme de Saint-Maurice répond à ces critères.

Le modèle économique n'a pourtant pas permis à Appart' City de remplir ses obligations contractuelles envers les copropriétaires malgré un foncier bien localisé, aux portes de Paris, proche des transports en commun et des commerces de proximité. Les directeurs successifs de cette enseigne ont indiqué à la commune que cet établissement, trop dimensionné, ne pouvait pas être rentable au vu du montant des loyers à reverser au titre du bail commercial.

Dès 2014, l'exploitant a, sans l'accord de la commune, détourné progressivement la vocation touristique de cette résidence en un hébergement hôtelier d'urgence. Des familles pour la plupart allophones, ont donc été hébergées pour la majeure partie en surnombre, dans des logements non adaptés pour des séjours de longues durées.

Cette situation a perduré jusqu'en 2018 et cet établissement est, par la suite, resté inoccupé pendant près de deux ans.

Les copropriétaires ont engagé, selon leurs dires, des procédures contentieuses pour non-paiement des loyers à l'encontre de cet exploitant, confronté à des difficultés d'équilibre financier structurel. Ils ont, en parallèle, fait part à la ville de Saint-Maurice de leur intention de céder leurs biens à des promoteurs privés.

Au vu de l'importance d'une telle mutation immobilière portant sur 218 logements, les candidats promoteurs ont été auditionnés par la ville et se sont avérés peu convaincants, leurs propositions ne respectant d'ailleurs pas le Plan Local d'Urbanisme dans son ensemble.

Par ailleurs, le changement de destination de ces appartements en résidence principale aurait mécaniquement eu pour effet d'aggraver le taux SRU de la commune déjà en déca des 25%.

Par ailleurs, les projections de ce taux ne sont pas favorables en ce sens où les récentes opérations immobilières en accession privée vont également et mécaniquement diminuer le pourcentage de logements sociaux dans les années à venir.

C'est alors que la commune a souhaité transformer cette résidence de tourisme afin de diversifier son offre locative sociale sur son territoire. Elle a décidé de s'associer à l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France pour conduire une politique foncière sur le moyen terme, afin de maîtriser notamment ce bien en vue de sa transformation en logements sociaux.

L'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France a formalisé une offre d'achat, fin novembre 2021, auprès de tous les copropriétaires. Une offre avait également été adressée au préalable aux avocats des copropriétaires.

Celles-ci sont restées sans réponse, l'acquisition de l'ensemble de la résidence à l'amiable dans un délai contrôlé n'est donc pas possible au vu du nombre de logements et des obstacles rencontrés pour acquérir à l'amiable. La différence entre le prix attendu par les propriétaires et la charge foncière admissible pour envisager la requalification de cette résidence ne permet pas de trouver une compromis financier acceptable pour toutes les parties.

Dans cet intervalle et sans informer la ville, les copropriétaires se sont contractuellement engagés, en décembre 2021, avec un nouvel exploitant, le groupe Pierreval - City résidences. Après des travaux de rénovation intérieure des appartements, la résidence de tourisme est, à nouveau, commercialement exploitée sous l'enseigne City résidences, depuis septembre 2022.

Dans ce contexte, l'acquisition amiable se révèle donc impossible. Le recours à l'expropriation est la seule manière efficace d'acquérir lesdits biens. Cette procédure semble être le seul biais envisageable pour mener ce projet de requalification, notamment au vu des désaccords notoires sur les prix de vente des appartements.

Le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique sera l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France.

A titre d'information, l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France a acquis un appartement par adjudication, une autre vente est en cours de négociation sachant que tous les copropriétaires ne semblent pas avoir signé de bail commercial avec le groupe Pierreval City résidences. Un autre vendeur a également dernièrement renoncé à la vente de son bien, après avoir transmis une Déclaration d'intention d'aliéner (DIA) à la commune.

II.2. Objectifs de développement urbain du secteur

La parcelle cadastrée C317 est classée dans la zone UAa qui correspond à un secteur urbain et mixte (*cf infra*).

Le classement de la résidence du 18 rue du Maréchal Leclerc en zone UAa permet donc de pouvoir envisager une opération de logements et ne demande donc pas de modifier le Plan Local d'Urbanisme. De plus, les caractéristiques du projet qui comporte principalement des travaux et aménagements intérieurs n'affecteront aucune disposition du Plan Local d'Urbanisme. Le futur Plan local d'Urbanisme Intercommunal du Territoire ParisEstMarne&Bois ne modifiera pas le présent zonage et le classement de la parcelle.

Cet ensemble immobilier, au cœur du quartier du Pont, s'avère être une vraie opportunité pour compléter et diversifier l'offre sociale communale, alors même qu'aucune parcelle de foncier n'est disponible dans le secteur.

Après analyse de l'offre sociale actuelle sur l'ensemble du territoire, il s'avère qu'elle comporte finalement peu de logements spécifiques et que l'accession sociale à la propriété mériterait également d'être développée pour permettre à des ménages aux revenus modestes de devenir propriétaires, sans avoir à quitter la région parisienne.

Par courrier en date du 1^{er} juillet 2021 et en prévision du prochain bilan triennal 2023, la direction régionale et interdépartementale et de l'hébergement et du logement (DRHIL) du Val-de-Marne encourage la commune à mobiliser les bailleurs sociaux afin d'identifier les opérations permettant le développement de logements sociaux, dans le neuf et dans l'existant. En effet, aucune opération n'est susceptible d'être déposées en 2021 et de donner lieu à un agrément. Le constat sera le même pour l'année 2022.

Le projet de transformation de la résidence de tourisme en logements locatifs aidés est positivement soutenu par la DRHIL : « au regard de la grande majorité de logements de T1, votre souhait que ces logements sociaux soient composés par des logements spécifiques (étudiants, personnes âgées, ou autres) s'entend tout à faitEnfin, la programmation de logements comptabilisée à l'inventaire SRU (logements sociaux, BRS etc....) devra être cohérente avec vos objectifs qualitatifs SRU. La DRHIL comprend également que les contraintes liées au coût du foncier rendent complexe l'équilibre des opérations pour les bailleurs sociaux.

Dans le prolongement de cette incitation, le Conseil Municipal a, par délibération du 1^{er} octobre 2021, approuvé les orientations programmatiques pour la transformation de la résidence de tourisme en :

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

Par cette délibération, la commune réitère sa volonté de renforcer et diversifier l'offre de logement social et démontre qu'il est possible de progresser en mobilisant tous les outils disponibles à cet effet. Il s'agit ainsi, sans densifier et sans artificialisation de sols, de mener une politique de transformation et réhabilitation d'une résidence en des logements locatifs aidés entre autres.

Le projet vise à répondre à la demande de l'Etat en créant des logements sociaux spécifiques pour des publics en forte recherche de solution de logements (étudiants et jeunes actifs), en regroupant des profils variés composés de familles et de répondre aux besoins nés du phénomène du vieillissement de la population.

Après une consultation initiée par l'EPFIF auprès de plusieurs opérateurs sociaux et à l'appui de cette délibération, le Maire de la commune a désigné le groupe BATIGERE et ses filiales spécialisées pour la transformation de cette résidence de tourisme sur une base programmatique de 178 logements dont une partie en accession sociale de type BRS.

Plus précisément, deux sociétés interviendront en « co-maitrise d'ouvrage » pour la réalisation et le portage de cette opération:

1/ Espace Habitat Construction, SA d'HLM du Groupe BATIGERE en qualité de propriétaire bailleur social pour le programme de 130 logements locatifs sociaux répartis en : 51 logements en Résidence Etudiante, 49 logements en Résidence Sociale Jeunes Actifs, 30 logements sociaux inclusifs.

Pour la totalité des 130 logements, AMLI, Association du Groupe BATIGERE, interviendra en qualité de gestionnaire de la totalité de ces logements.

2/ BATIGERE Maison Familiale, Coopérative du Groupe BATIGERE, pour le programme de 48 logements en accession sociale sous la forme de Bail Réel et Solidaire, du T2 au T4, dont la partie foncière sera ensuite dissociée et détenue par l'OFS la Coopérative Foncière Francilienne.

Ces deux opérateurs procéderont à la mise en place de groupements de commandes pour réaliser de manière conjointe les études et les travaux de restructuration.

Dans le cadre de la convention entre l'EPFIF et la commune, l'Etablissement Public Foncier procède par tous moyens à l'acquisition des lots de la copropriété considérée.

Le présent projet a été acté par une première délibération en date du 30 mars 2022, le Conseil Municipal de la ville de Saint-Maurice a, en effet, approuvé à l'unanimité l'engagement d'une procédure d'expropriation d'utilité publique pour le bâtiment situé au 18 rue du Maréchal Leclerc, exploité en résidence de tourisme.

II.3. Contenu du programme

L'opération vise à transformer une résidence de tourisme afin de promouvoir une mixité sociale par une arrivée durable de population et, dans le même temps renforcer les objectifs issus de la loi SRU.

Le projet va conduire à créer 178 logements d'habitation durable :

- 48 logements en accession BRS pour une surface totale de 2436 m² ce qui représente 45% de la surface de l'immeuble;
- 130 logements seront destinés à un usage mixte social : 51 logements pour les étudiants, 49 logements pour les jeunes actifs et 30 logements inclusifs pour les personnes âgées pour une surface totale de 3355 m² ce qui représente 55 % de la surface de l'immeuble.

	BRS	Résidence étudiante	Résidence jeunes actifs	Logements inclusifs seniors	
Nombre de logements	48	51	49	30	178

Dans l'ensemble, les travaux sur le bâtiment consisteront principalement en des travaux et aménagements intérieurs (parties communes et logements eux-mêmes). La maîtrise d'ouvrage des travaux sera mise en œuvre par le bailleur social en charge de la gestion de l'ensemble immobilier. Le coût prévisionnel des travaux est de plus de 5 900 000 euros.

la programmation en Bail Réel Solidaire (BRS)

Il s'agit ici d'un enjeu d'accession à la propriété favorisant le parcours résidentiel porté par BATIGERE MAISON FAMILIALE.

Ce projet s'adresse aux ménages et, notamment aux primo accédants qui souhaitent accéder à la propriété avec un niveau de ressources qui ne leur permettraient pas de devenir propriétaires dans un programme immobilier privé. Ce nouvel outil sera une première sur le territoire de Saint-Maurice : les ménages sont propriétaires des murs et locataires du sol à faible coût par le paiement d'une redevance.

48 logements avec des prestations dites premium seront proposés en BRS et l'immeuble sera ainsi organisé sur le principe de la copropriété. A noter que le logement BRS est considéré par l'Etat comme du PLS.

Ils seront répartis sur les trois derniers étages de l'immeuble avec des accès indépendants et les places de parking du 2^{ème} sous-sol seront dédiées à cette programmation.

La programmation thématique mixte

Cette programmation sera portée par ESPACE HABITAT CONSTRUCTION ET AMLI.

Elle comportera trois sous-catégories :

- Une résidence étudiante de 51 logements ;
- Une résidence sociale de jeunes actifs de 49 logements ;
- Une résidence de 30 logements sociaux inclusifs pour les séniors.

Les typologies de logements seront des petites et des moyennes surfaces, entre le T1 (surface moyenne 21m²), le T1 bis (surface moyenne 29 m²) et le T2 (surface moyenne 33m²) repartis sur les trois premiers étages.

Des espaces partagés situés au rez-de-chaussée seront un vecteur de lien social et intergénérationnel et un support d'activités et d'animations. 1,5 ETP sera dédié à la coordination administrative et technique et à l'animation des résidences.

Répartition prévisionnelle des financements

	PLAI	PLUS	PLS	LLI	TOTAL
BRS			48		48
RESIDENCE ETUDIANTE		13	4	34	51
RESIDENCE J.ACTIFS	29	20			49
RESIDENCE INCLUSIVE	30				30
TOTAL	59	33	52	34	178
POURCENTAGE	33%	19%	29%	19%	100

Cette répartition est conforme aux attentes de l'Etat dans le sens où plus de 30% de la programmation est en financement PLAI sans dépasser le maximum de 30% de PLS. La catégorie très sociale est réservée aux logements destinés aux séniors aux revenus modestes. Cette opération vise à diversifier les catégories de logements sociaux et permet également de donner accès à la propriété pour une certaine catégorie de familles.

La politique tarifaire (redevance qui comprend le loyer et les charges) pour la résidence étudiante sera déterminée comme suit :

- Pour les logements PLUS : entre 440.97 euros et 576.04 euros
- Pour les logements PLS : 577.05 euros
- Pour les logements LLI : entre 590.17 euros et 839.52 euros

La politique tarifaire (redevance qui comprend le loyer et les charges) pour la résidence jeunes actifs sera déterminée comme suit :

- Pour les logements PLAI : entre 436.35 euros et 645.12 euros
- Pour les logements PLS : entre 598.13 euros et 694.14 euros

Pour les logements en financement PLAI destinés aux seniors, le loyer prévisionnel est de 6,48 euros HC/m² SU/mois, soit 136,08 euros pour 1 T1 de 21 m².

S'agissant du contingent de réservation, la commune de Saint-Maurice bénéficiera de 20% de droit d'attribution au titre de la garantie d'emprunt qui sera accordée, soit 26 logements. 15 logements supplémentaires lui seront aussi réservés au titre d'une surcharge foncière de 225 000 euros. Ce soutien financier communal permet de respecter les recommandations de l'Etat, 30% de logements en PLAI seront bien créés dans ce programme.

Selon l'avis de la Direction nationale d'interventions domaniales - pôle évaluations – en date du 9 novembre 2022, l'estimation sommaire et globale est fixée à 20 050 000 €.

II.4. Phasage

Le phasage prévisionnel de l'opération est le suivant :

Phase 1	Acquisition par l'EPFIF	2023-2024
Phase 2	Cession EPFIF/Opérateur	2023-2024
Phase 3	Travaux et commercialisation	2025-2026

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

Aucun autre emplacement présentant les mêmes caractéristiques existe dans le secteur, le choix d'acquérir cet immeuble n'a donc pas fait l'objet d'une comparaison avec d'autres partis. Le choix d'acquérir ce bien immobilier répond parfaitement aux enjeux d'insertion dans l'environnement, puisque les travaux ne sont que des travaux intérieurs. Il est utilement précisé que ce projet de requalification n'emporte aucune consommation d'espaces non bâtis supplémentaires.

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

Ce projet a été sélectionné après une comparaison entre les programmes proposés par deux autres bailleurs sociaux. Celui retenu correspond bien aux objectifs et besoins de la commune avec une répartition équilibrée entre familles, étudiants, jeunes actifs et seniors. Il permettra également à des familles aux revenus modestes d'accéder à la propriété.

Brièvement résumées, les caractéristiques des projets non retenus sont les suivantes :

Projets non retenus

Projet 1 : la programmation bien que présentant un autre dispositif d'accèsion à la propriété, ne proposait que très peu de mixité sociale, les logements sociaux étaient destinés uniquement aux étudiants.

Projet 2 : la programmation bien que proposant le dispositif du BRS avec un prix de vente plus élevé que celle retenue, indiquait une proportion de logements en PLS de près de 50 %.

Une attention particulière a été portée sur les dispositifs d'encadrement des différentes résidences et les moyens de répondre à l'évolution des besoins des publics cibles.

III – JUSTIFICATION

DE L'UTILITE PUBLIQUE DE L'OPERATION

III.1. Intérêt général

La commune entend, par ce projet, réaffirmer son soutien à la création de logements sociaux et porte une attention particulière envers la production de logements à destination des publics en demande de ce type d'offre sociale.

Comme évoqué en propos introductifs de la présente notice explicative, le dernier inventaire de logements sociaux du 1^{er} janvier 2021 décompte 1549 logements, soit un taux SRU de 24.11 %. Toutefois, les projections pluriannuelles de ce taux sont défavorables dans le sens où de nouveaux programmes immobiliers privés sont ou vont être prochainement livrés avec près de 150 résidences principales supplémentaires. Mécaniquement, si le nombre de logements sociaux reste stable et que le nombre de résidences principales augmente alors le taux SRU diminue.

La commune souhaite que soit mise en place une offre diversifiée de logements en participant à l'objectif légal de mixité sociale. Les catégories de logements sociaux retenues vont alors satisfaire de nouveaux besoins.

Il est, en effet, constaté :

- Une part communale plutôt jeune, près de 27 % ont moins de 30 ans ;
- Un fort besoin de logements étudiants sur le territoire de par sa proximité avec des centres de formations, des universités de Paris et de Créteil, des écoles de kinésithérapeutes et d'infirmiers (source : étude de l'institut paris région réalisée 2021 qui a établi une géographie préférentielle pour ce public) ;
- Un vieillissement de la population qui nécessite de développer des logements adaptés à leurs besoins afin de les maintenir le plus longtemps possible dans leur lieu de vie, au vu de la difficulté voire de l'impossibilité pour bon nombre d'entre eux de résider dans des établissements spécialisés ;
- Une difficulté d'accéder à la propriété au vu de prix du foncier pratiqué sur le territoire Maurilien ; les familles aux revenus limités sont ainsi contraintes de quitter la région parisienne. La part de ménages propriétaires à Saint-Maurice est seulement de 39.5 %.

Manifestement, le projet de transformation de la résidence de tourisme répond parfaitement aux enjeux sociétaux d'aujourd'hui et de demain tels que :

- Donner les moyens aux jeunes publics de vivre dignement et de réussir leur entrée dans la vie professionnelle ;
- Préserver l'autonomie et la vie sociale des séniors ;
- Favoriser les réseaux d'entraide et de solidarité entre les résidents et rompre l'isolement social qui peut toucher tous les âges.

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

Eu égard à la nature des séjours proposés par la résidence de tourisme, les besoins en relogement seront inexistantes. De ce fait, ce projet n'a aucun impact sur l'environnement et préserve par la même, tout en répondant à une utilité publique, à la nature des sols.

Parallèlement, dans l'hypothèse où le schéma économique de la résidence de tourisme ne serait toujours pas satisfaisant, un changement de destination des logements souhaité de nouveau par les copropriétaires viendrait creuser le déficit en logements sociaux au regard des dispositions du code de la construction et de l'habitation.

L'impact de ce projet sur l'économie locale sera aussi positif, puisque ces 178 logements seront affectés de manière pérenne à des habitants qui feront leurs achats dans les commerces de proximité, que la commune souhaite d'ailleurs développer au travers de son projet de requalification de la rue du Maréchal Leclerc à l'horizon 2025/2026. Tous les équipements publics nécessaires à une bonne intégration dans la vie communale sont situés à proximité : crèche, écoles, lycée, médiathèque, équipements sportifs et un théâtre.

III.2. Nécessité

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

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

Ensuite, le marché immobilier est très tendu, en raison des parcelles souvent quasi inexistantes ou trop chères, qui n'intéressent pas économiquement les bailleurs sociaux. A cela s'ajoute également des contraintes liées au PPRI sur une bonne partie du territoire Mauricien.

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

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

Enfin, les démarches amiables engagées n'ont pas permis d'acquérir un lot de copropriété alors que les propriétaires ont manifesté leur volonté de vendre leur bien à des promoteurs privés.

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

Le présent développement a pour objet de comparer les avantages et inconvénients du projet.

Tout d'abord, il doit être observé que le projet contribuera à de nombreux avantages au nombre desquels :

1. La transformation d'une résidence de tourisme en des logements d'habitation pérenne à destination de familles, des jeunes publics et des séniors. Ils pourront alors se loger dignement et à un coût acceptable, alors qu'une résidence de tourisme ne le permet pas.

2. L'augmentation du nombre de logements locatifs aidés et la création de logements en BRS sur la ville, permettant :
 - de créer une offre de logements diversifiée, dans le respect des objectifs de mixité sociale, puisque la répartition du projet est équilibrée entre les logements très sociaux PLAI et les logements PLS ;
 - d'augmenter le nombre de ménages grâce à la résidentialisation des nouvelles familles et la permanence de ménages Mauritiens qui pourraient alors accéder à la propriété ;
 - de favoriser le parcours résidentiel.
3. La réponse à un besoin existant mais insuffisant sur le territoire communal d'une résidence pour séniors. En effet, à part deux EHPAD, il existe une seule résidence autonomie de faible capacité gérée par la commune. Le projet permettra de préserver l'autonomie et la vie sociale des séniors et permettra, en outre, de favoriser le développement des relations et échanges intergénérationnels.
4. La réponse à un besoin inexistant sur la commune, à savoir une résidence étudiante et une résidence pour jeunes actifs.
5. La réponse à un besoin inexistant sur la commune, à savoir les logements en accession à la propriété via l'outil BRS pour des ménages aux ressources financières limitées.
6. Le rapprochement de publics aux profils divers : séniors, familles, étudiants et jeunes actifs, qui correspondent aux traits caractéristiques de la composition de la population communale.
7. L'amélioration de l'attractivité économique et sociale du quartier du Pont où se situe le projet ;
8. Aucun copropriétaire ne réside au sein de la résidence et eu égard à la nature des séjours au sein de la résidence de tourisme, les besoins de relogement seront inexistantes.
9. L'absence d'artificialisation des sols et de fait aucun impact sur l'environnement.
10. Le coût de l'opération n'est pas disproportionné au regard des avantages du projet et des besoins de la commune.

Les inconvénients de cette opération sont faibles et résident dans :

1. Le caractère forcé du transfert forcé de propriété, bien que ce point doive être nuancé en raison de l'obligation d'indemniser les expropriés et l'exploitant commercial actuel et de l'absence de résidence principale et de baux de longue durée. Toutefois il est également noté que l'indemnisation sera juste et préalable et que les propriétaires avaient déjà manifesté leur intention de céder leur bien.
2. L'obligation qui pèserait sur la commune de procéder au relogement des occupants dans les cas exceptionnels où des baux de longues durées auraient été établis au sein du bâtiment d'ici la date de l'ordonnance de l'expropriation. Pour autant, étant donné que l'exploitant commercial a connaissance de la présente procédure, ce type de baux devrait être très limité.

Au vu de ces éléments, les avantages apparaissent manifestement supérieurs aux inconvénients si bien que l'utilité publique de l'opération paraît indéniable.

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

IV – CONCLUSION

Au vu de l'ensemble des éléments développés, la commune de Saint-Maurice sollicite :

- Qu'une enquête publique soit organisée préalablement à la déclaration d'utilité publique de l'opération ;
- Que les acquisitions des lots de copropriété nécessaires à la réalisation de l'opération soient déclarées d'utilité publique.

Département :
VAL DE MARNE

Commune :
ST MAURICE

Section : C
Feuille : 000 C 01

Échelle d'origine : 1/500
Échelle d'édition : 1/650

Date d'édition : 17/01/2023
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

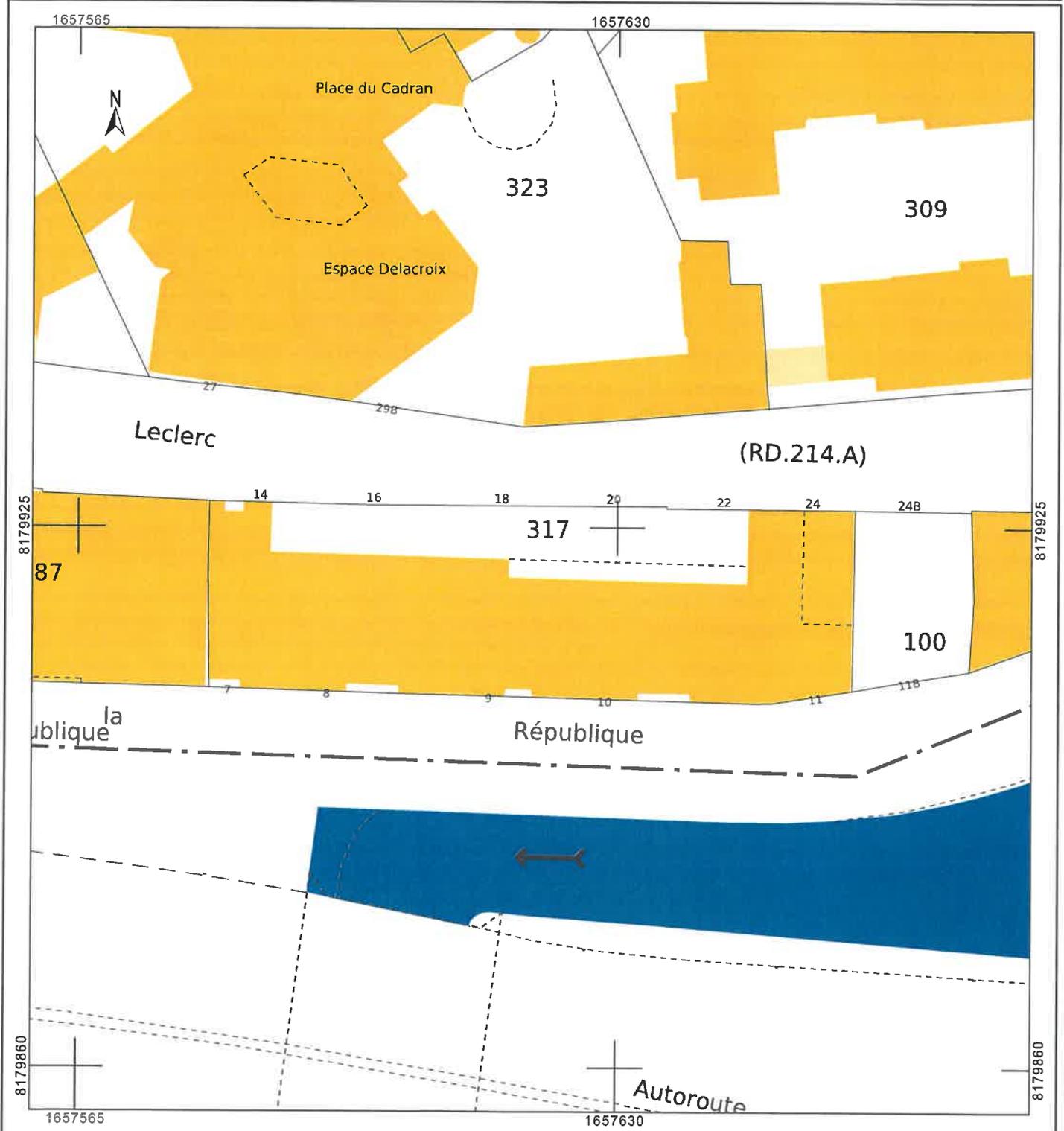
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Service Départemental des Impôts
Fonciers
CADASTRE Centre des Finances
Publiques 94037
94037 CRETEIL CEDEX
tél. 01 43 99 36 36 -fax
sdif.creteil@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



PÉRIMÈTRE DU BÂTIMENT À EXPROPRIER



LÉGENDE

 Bâtiment à exproprier

VUE AÉRIENNE DU BÂTIMENT À EXPROPRIER

