

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la Commune de Dampmart
pour le bien sis3 rue de l'Abreuvoir, et cadastré
section AD n°216 et AD n°297

N° EPFIF 1900224

LE DIRECTEUR GENERAL

VU le code général des collectivités territoriales,

VU le code de l'urbanisme,

VU le code de justice administrative,

VU le décret n° 2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'Etablissement public foncier d'Ile de France modifié par le décret n°2009-1542 du 11 décembre 2009 puis par le décret n° 2015-525 du 12 mai 2015 portant dissolution au 31 décembre 2015 des établissements publics fonciers des Hauts-de-Seine, du Val-d'Oise et des Yvelines,

VU l'arrêté ministériel du 10 décembre 2015 portant nomination du Directeur Général de l'Etablissement public foncier d'Ile de France,

VU la loi modifiée numéro 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbain en date du 13 décembre 2000,

VU la loi numéro 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, et notamment son article 1 qui vise à la réalisation chaque année de 70 000 logements géographiquement et socialement adaptés sur la Région Ile-de-France,

VU le schéma directeur de la région Ile de France approuvé par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013,

VU le Schéma de cohérence territorial Marne, Brose et Gondoire (SCOT) approuvé le 25 février 2013, et notamment l'axe n°2 du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) visant notamment à maîtriser une urbanisation active et solidaire et privilégiant notamment le développement d'une offre d'hébergement adaptée aux besoins des habitants,

VU le plan local d'urbanisme (PLU) de la Ville de Dampmart, approuvé le 05/02/2014, modifié le 29/12/2016 et mis en révision le 21/02/2019, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

ILE-DE-FRANCE

30 OCT. 2019

POLE MOYENS
ET MUTUALISATIONS

1
FB

VU le Programme pluriannuel d'intervention 2016-2020, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France le 15 septembre 2016,

VU le Programme local de l'habitat de Marne et Gondoire (PLH), approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 21 novembre 2011,

VU la délibération n° B15-3-4 en date du 11 décembre 2015 du Bureau du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Dampmart, la Communauté d'Agglomération Marne et Gondoire et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

VU la délibération n° 2015/114 en date du 14 décembre 2015 de la Communauté d'Agglomération Marne et Gondoire approuvant la signature d'une convention tripartite de veille foncière entre la Communauté d'Agglomération Marne et Gondoire, la commune de Dampmart et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

VU la délibération n°2015/11/0559 en date du 25 novembre 2015 de la commune de Dampmart approuvant la signature d'une convention tripartite de veille foncière entre la Communauté d'Agglomération Marne et Gondoire, la commune de Dampmart et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

VU la convention d'intervention foncière conclue le 27 janvier 2016 entre la commune de Dampmart, la Communauté d'Agglomération Marne et Gondoire et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, portant sur le périmètre de veille foncière défini dans l'Annexe 1 de la Convention d'Intervention foncière ;

VU la déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître Benoit loos, Notaire, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 14 août 2019 par la Mairie de Dampmart, informant Monsieur le Maire de l'intention des Consorts Bonato de céder un bien situé 3 rue de l'Abreuvoir à Dampmart, cadastré sections AD n°216 et 297, pour un prix de 289 500 € (DEUX CENT QUATRE-VINGT-NEUF MILLE CINQ CENT EUROS), en ce compris une commission d'intermédiaire de 19 500 € TTC (DIX-NEUF MILLE CINQ CENT EUROS TOUTES TAXES COMPRISES) à la charge du vendeur,

VU la délibération du Conseil municipal de la commune de Dampmart en date du 25 juin 2014 instituant le droit de préemption (DPU) sur la commune de Dampmart,

VU la délibération du Conseil municipal de la commune de Dampmart du 25 juin 2014 autorisant le Maire à exercer, au nom de la commune, le droit de préemption urbain et à en déléguer l'exercice à l'occasion de l'aliénation d'un bien,

VU le règlement intérieur institutionnel adopté par le Conseil d'administration de l'EPF IDF le 08 octobre 2015 déléguant à son Directeur Général, et, en cas d'empêchement, au directeur général adjoint, l'exercice du droit de préemption,

Vu l'empêchement du Directeur Général en congés du 28 octobre au 31 octobre 2019 inclus,

ILE DE FRANCE

30 OCT. 2019

POLE MOYENS
ET MUTUALISATIONS

Vu la décision n°2019-71 constatant l'absence ou l'empêchement du Directeur Général d'exercer le droit de préemption et de priorité et décidant que le droit de préemption et de priorité est exercé par le Directeur Général Adjoint opérationnel de l'Etablissement, Monsieur François Bertrand,

VU l'arrêté du Maire de Dampmart en date du 23 octobre 2019 portant délégation à l'EPFIF de l'exercice du droit de préemption pour le bien situé au 3 rue de l'Abreuvoir à Dampmart, cadastré section AD n°216 et 297,

VU l'étude de faisabilité produite par le bailleur social PLURIAL, concluant à la possibilité de réaliser sur le bien et les parcelles avoisinantes environ quarante logements, pour 2360 m² de surface de plancher,

VU la demande de visite et de pièces complémentaires effectuée le 19 septembre 2019,

VU les pièces complémentaires reçues le 24 septembre 2019,

VU la visite du bien effectuée le 04 octobre 2019,

VU l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 22 octobre 2019,

CONSIDERANT l'objectif fixé par l'article 1 de la loi n°2010-597 relative au Grand Paris, de construire 70 000 logements géographiquement et socialement adaptés sur la Région Ile-de-France,

CONSIDERANT les objectifs du schéma directeur de la Région Ile-de-France visant notamment à optimiser l'espace urbanisé par le renouvellement urbain et la densification dans les tissus urbains existants,

CONSIDERANT que le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner susvisée est situé en zone UA du Plan Local de l'Urbanisme de la commune de Dampmart, zone qui correspond à la partie ancienne du bourg affectée essentiellement à l'habitation, ainsi qu'aux activités commerciales, artisanales et équipements collectifs,

CONSIDERANT les objectifs du PLU qui sont notamment de favoriser le développement du commerce de proximité, favoriser le développement et la diversification de l'habitat, et valoriser les espaces libres et le bâti ancien au sein du tissu urbain pour la réalisation de nouveaux logements ou équipements,

CONSIDERANT les objectifs du SCOT qui sont notamment de favoriser le développement et la diversification du parc du logement social afin de répondre aux besoins en matière de logement social intermédiaire et de logements très sociaux, et de privilégier la mixité des fonctions urbaines et la revitalisation des centres anciens urbains et ruraux,

CONSIDERANT les obligations induites par l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain en date du 13 décembre 2000, en matière de logement social,

30 OCT. 2019

POLE MOYENS
ET MUTUALISATIONS

CONSIDERANT plus précisément que le bien du 3 rue de l'Abreuvoir à DAMPART, est situé dans le périmètre d'intervention foncière à l'intérieur duquel l'EPFIF intervient,

CONSIDERANT qu'en application des dispositions des articles L 210-1 et suivants du Code de l'urbanisme, le Maire de Dampmart a décidé de transférer l'exercice du droit de préemption urbain à l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France par décision du 23 octobre 2019,

CONSIDERANT que le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France le 15 septembre 2016, fixe pour objectif prioritaire à l'EPFIF de contribuer à accélérer et augmenter la production de logements, en particulier sociaux et le développement économique en favorisant la mixité sociale et fonctionnelle,

CONSIDERANT que l'acquisition des parcelles situées 3 rue de l'Abreuvoir à DAMPMART, cadastrées section AD 216 et 297, est stratégique car situées à proximité du centre bourg de Dampmart, et jouxte un secteur d'étude dont deux parcelles ont déjà fait l'objet d'un permis de construire déposé par l'opérateur Plurial pour la réalisation de 29 logements dont 12 logements locatifs sociaux et 17 logements en accession,

CONSIDERANT que l'acquisition des parcelles situées 3 rue de l'Abreuvoir à DAMPMART, cadastrées section AD 216 et 297, remembrées avec les parcelles avoisinantes, permettra la réalisation d'une opération mixte d'environ 40 logements dont environ 15 logements locatifs sociaux

CONSIDERANT que l'acquisition du bien est stratégique pour la réalisation des objectifs assignés,

DECIDE

ARTICLE 1 :

De proposer d'acquérir l'immeuble sis 3 rue de l'Abreuvoir à DAMPMART, cadastré section AD n°216 et 297, au prix ferme et définitif de 250 000 € (DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS) en ce compris la commission d'intermédiaire d'un montant de 19 500 € TTC (DIX-NEUF MILLE CINQ CENT EUROS TOUTES TAXES COMPRISES), à la charge du vendeur, telle que prévue dans la déclaration d'intention d'aliéner.

ARTICLE 2 :

Le vendeur est informé qu'il dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de la présente offre pour notifier à l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France :

- son accord sur cette offre, auquel cas la vente du bien au profit de l'EPFIF devra être régularisée conformément aux dispositions des articles L 213-14 et R 213-12 du Code de l'Urbanisme; ou

ILE-DE-FRANCE
30 OCT. 2019
POLE MOYENS
ET MUTUALISATIONS

- son maintien du prix figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner, l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France saisira en conséquence la juridiction compétente en matière d'expropriation pour une fixation judiciaire du prix; ou
- son renoncement à vendre le bien précité. Toute nouvelle mise en vente du bien nécessitera la réalisation d'une déclaration d'intention d'aliéner

A défaut de notification de la réponse dans le délai de deux mois susvisé, le vendeur sera réputé avoir renoncé à la vente de son bien.

ARTICLE 3 :

La présente décision est notifiée à Monsieur le Préfet de Paris et d'Ile de France.

ARTICLE 4 :

La présente décision sera notifiée par exploit d'Huissier de Justice à :

- Madame JURAKOWSKAYA Anna veuve Bonato, 4 rue de l'Abreuvoir 77400 DAMPMART, en tant que propriétaire,
- Madame BONATO Eugénie veuve SENO, 98bis Corniche Fleurie Résidence Azur Marine 06000 NICE, en tant que propriétaire,
- Madame BONATO Sylviane veuve NAVA, 18 Seneglio 6832 CHIASSO SUISSE, en tant que propriétaire,
- Maître Benoit IOOS, 16 Avenue du Général Leclerc, 77400 LAGNY-SUR-MARNE, en tant que notaire et mandataire de la vente,

ARTICLE 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie de Dampmart.

ARTICLE 6 :

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de sa notification ou de son affichage en mairie devant le Tribunal Administratif de Melun.

Elle peut également, dans le même délai de deux mois, faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'EPFIF. En cas de rejet du recours gracieux par l'EPFIF, la présente décision de préemption peut faire l'objet d'un recours dans un délai de deux mois suivant la notification du rejet devant le Tribunal Administratif de Melun.

L'absence de réponse de l'EPFIF dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Paris, le 30 octobre 2019

ILE-DE-FRANCE
30 OCT. 2019
POLE MOYENS
ET MUTUALISATIONS

François BERTRAND
Directeur Général Adjoint

