

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la Commune de Trilport
pour le bien situé au
3 bis rue Aveline
cadastré section AI 20 et 423

N° 2400149

Réf. DIA n° 077452400013 du 6 mai 2024

Le Directeur Général adjoint,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L. 321-4,

Vu le code de justice administrative,

Vu le code de la construction et de l'habitation (CCH),

Vu le décret n° 2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'Etablissement public foncier d'Ile de France,

Vu l'arrêté ministériel du 18 décembre 2020 portant renouvellement du mandat 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 l'arrêté préfectoral du 7 mai 2024 adoptant le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement d'Ile de France et son annexe, comportant les dispositions dudit schéma,

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 14 décembre 2016, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le classement du bien en zone UA du PLU, correspondant à une zone d'habitation en centre-ville et de développement à proximité d'une gare,

Vu le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France le 24 mars 2021,

Vu la délibération du Conseil municipal de Trilport du 28 février 2013 instituant le droit de préemption urbain notamment sur les zones UA,

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de Trilport en date du 29 novembre 2016, reçue en sous-préfecture le 1^{er} décembre 2016 et ainsi rendue exécutoire, approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Trilport et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération n°B16-2 du 1^{er} décembre 2016 du Bureau du Conseil d'administration de l'EPFIF approuvant la convention d'intervention foncière susnommée,

Vu la convention d'intervention foncière entre la commune de Trilport et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France signée le 19 décembre 2016, délimitant l'ensemble de la zone urbaine du territoire de la commune comme périmètre d'intervention et précisant l'objectif de réalisation de 600 logements dont les programmes de logements qui comportent 40 logements par hectare minimum avec une programmation, prévue par la collectivité, doivent avoir la moitié de logements locatifs sociaux, à réaliser dans un délai de 7 ans pour un budget estimatif global de 7 millions d'euros,

Vu la DIA établie par Me VILLAUME Julien, notaire à Meaux (77100) au 49 avenue Salvador Allende, reçue le 6 mai 2024 en mairie de Trilport informant Monsieur le Maire de l'intention des propriétaires de céder le bien situé au 3 bis rue Aveline, cadastré section AI 20 et 423, d'une superficie totale de 1779 m², moyennant le prix 700 000 € (SEPT CENT MILLE EUROS) en valeur libre,

Vu les dispositions du Code de l'Urbanisme relatives à l'exercice du droit de préemption urbain et notamment l'article L.213-3,

Vu la délibération du Conseil municipal de Trilport du 8 avril 2014 indiquant les délégations consenties au Maire par le Conseil Municipal,

Vu la décision du Maire en date du 15 mai 2024, portant délégation à l'EPFIF de l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de la DIA susvisée,

Vu le règlement intérieur institutionnel et les délibérations adoptées par le Conseil d'administration de l'EPFIF déléguant à son Directeur Général, et, en cas d'empêchement, aux Directeurs Généraux Adjointes, l'exercice du droit de préemption,

Vu la décision n° 2024-60 déléguant au directeur général adjoint l'exercice du droit de préemption du 1^{er} au 7 août 2024,

Vu la demande de visite et de pièces complémentaires en date du 4 avril 2024 adressée, dans le cadre de la loi ALUR, par l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France aux propriétaires et au notaire mandataire déclaré à la DIA, dont il a été accusé réception le 16 avril,

Vu la visite réalisée le 1^{er} juillet 2024,

Vu la réception des pièces complémentaires en date du 25 juillet 2024,

Vu l'étude réalisée sur les biens mis en vente et concluant à la possibilité de réaliser sur le bien faisant l'objet de la DIA susmentionnée et sur les parcelles AI 27-31 avoisinantes situées dans le périmètre d'intervention foncière de l'EPFIF, une opération d'une vingtaine de logements sociaux,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 16 juillet 2024,

Considérant :

Considérant 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,

Considérant que la commune de Trilport disposait de 11.30% de logements locatifs sociaux au 1er janvier 2023 et est à ce titre concernée par des obligations triennales de rattrapage en matière de logement social,

Considérant les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France notamment en faveur de la densification du tissu urbain,

Considérant 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,

Considérant les dispositions du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement,

Considérant les objectifs de mixité sociale, de renouvellement et diversification du parc de logements et de limitation de l'étalement urbain et préservation des richesses paysagères et naturelles du territoire exposé dans le PADD du PLU de Trilport,

Considérant que le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France le 24 mars 2021, fixe pour objectif prioritaire à l'EPPFIF de contribuer à accélérer et augmenter la production de logements et en particulier de logements sociaux,

Considérant que le bien objet de la DIA est situé dans le périmètre d'intervention foncière à l'intérieur duquel l'EPPFIF intervient,

Considérant que l'EPPFIF est habilité à procéder à toutes les acquisitions foncières et opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme au titre de la convention d'intervention foncière susvisée,

Considérant que l'acquisition du bien objet de la DIA permettrait, après remembrement des parcelles voisines, de réaliser une opération d'environ 20 logements sociaux et de poursuivre ainsi le rattrapage de la commune en termes de construction de logements sociaux,

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi, à savoir la constitution de réserves foncières en vue de permettre des actions d'aménagement visant la mise en œuvre d'une politique de l'habitat communal, présente un intérêt général au sens de l'article L 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que dans ces conditions, la préemption du bien objet de la DIA susvisée est stratégique pour la réalisation d'une opération d'environ 20 logements sociaux,

Décide :**Article 1 :**

De proposer d'acquérir le bien situé au lieudit « Trilport-est » rue Aveline à Trilport, cadastré AI n° 20 et 423 tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de 485 000 € (QUATRE CENT QUATRE-VINGT CINQ MILLE EUROS), libre de toute occupation.

Article 2 :

Les vendeurs sont informés qu'ils disposent d'un délai de deux mois à compter de la notification de la présente offre pour notifier à l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France :

- Leur accord sur cette offre, auquel cas la vente du bien au projet de l'EPFIF devra être régularisée conformément aux dispositions des articles L. 213-14 et R. 123-12 du code de l'urbanisme ; ou
- Leur 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
- Leur renoncement à vendre le bien précité. Toute nouvelle mise en vente du bien nécessitera la réalisation d'une déclaration d'intention d'aliéné.

A défaut de notification de la réponse dans le délai de deux mois susvisés, les vendeurs seront réputés avoir renoncé à la vente de leur 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 voie d'huissier à :

- Aux propriétaires selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- A Maître VILLAUME Julien, notaire à Meaux (77100) au 49 avenue Salvador Allende, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- A l'acquéreur évincé selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner.

Article 5 :

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

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 compétent.

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 compétent.

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

Directeur Général adjoint