

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION
URBAIN RENFORCE
par délégation de la commune de Bailly
pour le bien situé le 6 Impasse de la Halte
cadastré section AD n°150**

N° 2400170

Réf. DIA n° 780432400028

Le directeur général de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France

Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 modifiée relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;

Vu la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 modifiée relative au Grand Paris, et notamment son article 1 visant l'objectif de construire chaque année 70 000 logements géographiquement et socialement adaptés en Ile-de-France ;

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

Vu le décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013 portant approbation du schéma directeur de la région d'Ile-de-France, visant notamment à favoriser l'urbanisation par le renouvellement urbain et la densification dans les tissus urbains existant ;

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 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 les délibérations des 22 juin 1987, 16 décembre 1996 et 26 juin 2024 du conseil municipal de la commune de Bailly instaurant le périmètre de droit de préemption urbain sur le territoire de la commune de Bailly ;

Vu la délibération du 26 juin 2024 du conseil municipal instaurant un droit de préemption urbain renforcé ;

Vu la décision du maire portant délégation à l'EPFIF de l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de la DIA n°780432400028 en date du 5 juillet 2024 ;

Vu le PLU applicable à ce jour sur la commune de Bailly ;

Vu la délibération n°A21-1 du 24 mars 2021 du conseil d'administration de l'EPFIF validant le programme pluriannuel d'intervention 2021-2025 ;

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 adjoints, l'exercice du droit de préemption ;

Vu la convention du 11 avril 2018 modifiée par avenants dont le dernier en date du 8 mars 2023, signés entre la Commune de Bailly et l'Établissement Public Foncier Ile-de-France;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA)

- établie par Maître Eric MARQUIER, notaire
- reçue à la mairie de Bailly le 25 juin 2024
- portant sur le bien situé 6 Impasse de la Halte soit sur la parcelle cadastrée AD n°150
- pour un montant de huit cent trente-un mille euros (831 000 €) dont quatre mille euros de mobilier (4000 €)
- indiquant, en sus du montant de cession, une commission d'agence de 33 000€ à la charge de l'acquéreur ;

Vu le classement du bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner en zone UA du PLU correspondant au secteur de centralité de la commune ;

Vu la demande unique de communication de documents reçue le 18 août 2024 par le propriétaire ;

Vu la réception desdits documents le 21 août 2024 ;

Vu la demande de visite notifiée au propriétaire ou le cas échéant à son mandataire le 18 août 2024 ;

Vu la notification de l'acceptation de la visite en date du 20 août 2024 ;

Vu le constat contradictoire établi à l'issue de la visite en date du 22 août 2024 ;

Vu la saisine et l'avis de la direction nationale d'interventions domaniales,

Considérant :

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 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 le bien objet de la DIA est situé dans le périmètre de maîtrise foncière identifié dans la convention d'intervention foncière « Impasse de la Halte ».

Considérant que dans ce secteur, la commune souhaite mener un projet d'aménagement du pôle gare, visant à accueillir des logements adaptés au vieillissement de la population et à poursuivre les objectifs triennaux de création de logements sociaux, conformément aux dispositions de la loi SRU.

Considérant que ce projet nécessite une maîtrise foncière préalable. En conséquence, l'EPPFIF, outre la parcelle objet de la DIA, négocie avec l'ensemble des propriétaires de la zone.

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 les dispositions de l'article L 213-1 du code de l'urbanisme, le droit de préemption ne pouvant pas s'appliquer au mobilier, la somme indiquée de QUATRE MILLE EUROS (4000€) dans le formulaire de DIA est donc déduite du prix de vente,

Décide :**Article 1**

D'acquérir, aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, le bien situé sur la parcelle cadastrée AD 150 au 6 Impasse de la Halte à Bailly, soit au prix de huit cent vingt-sept mille euros (827 000 €) en ce non compris une commission d'agence de trente-trois mille euros (33 000 €) à la charge de l'acquéreur.

Ce prix s'entend d'un bien libre de toute occupation ou location.

Article 2

Le vendeur est informé qu'à compter de la notification de cette décision et par suite de cet accord sur le prix de vente indiqué dans la DIA, la vente de ce bien au profit de l'EPPFIF est réputée parfaite. Elle sera régularisée conformément aux dispositions des articles L. 213-14 et R. 213-12 du code de l'urbanisme. Le prix devra être payé dans les quatre mois de la présente décision.

Article 3

L'acte authentique sera établi par Maître Clémence PIERZO représentant l'EPPFIF.

Article 4

La présente décision est transmise à Monsieur le préfet de Paris et d'Ile-de-France.

Elle est notifiée, en application de l'article L. 213-2 et dans les conditions de l'article R. 213-25 du code de l'urbanisme :

- aux vendeurs ;
- au notaire ;
- aux personnes mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner qui avait l'intention d'acquérir le bien.

Article 5

La présente décision fait l'objet d'un affichage en mairie de Bailly.

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 Versailles. Ce délai est augmenté, conformément à l'article R.421-7 du code de justice administrative, d'un mois si vous demeurez dans les outre-mer et de deux mois si vous demeurez à l'étranger.

La présente décision peut également, dans ce même délai, 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, dans un délai de deux mois suivant la notification du rejet, d'un recours devant le tribunal administratif précité. Ce délai est augmenté dans les mêmes conditions que celles évoquées ci-dessus. 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