

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l’Etablissement Public Territorial Paris Est Marne et Bois
pour le bien situé 4 Allée Ronsard à Charenton-le-Pont
cadastré section G n°127

N°2400191

Réf. DIA n°094018 24-383 reçue le 30 septembre 2024 – mairie de Charenton-le-Pont

Le Directeur Général,

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 le code de l’urbanisme et ledit décret prévoyant respectivement en leurs articles L. 321-4 et 4, l’usage par les établissements publics foncier du droit de préemption et, le cas échéant, d’expropriation, pour la réalisation des missions qui leur incombent,

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 n° 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbains en date du 13 décembre 2000,

Vu la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, et notamment son article 1 qui vise à réduire les déséquilibres sociaux,

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

Vu les dispositions du Schéma Régional de l’Habitat et de l’Hébergement approuvé le 20 décembre 2017,

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 Intercommunal de Paris Est Marne&Bois, approuvé par délibération n° DC2023-146 le 12 décembre 2023 et mis à jour par arrêté du Président n°2024-A-32 le 27 février 2024,

Vu le classement du bien en zone UA3c du PLUi, correspondant à une zone de centralité urbaine,

Vu le Programme Local de l'Habitat Intercommunal (PLHI) approuvé par délibération du conseil de la Communauté de Communes Charenton-Saint Maurice le 10 décembre 2015,

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 4 décembre 2019 n°B19-4-13 du Bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Charenton-le-Pont, L'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 11 décembre 2019 n°19-124 du Conseil municipal de la ville de Charenton-le-Pont approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Charenton-le-Pont, L'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 16 décembre 2019 n°19-144 du Conseil de Territoire de Paris Est Marne & Bois approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Charenton-le-Pont, L'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 2 juillet 2020 entre la commune de Charenton-le-Pont, L'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) délimitant l'ensemble du territoire de la commune comme périmètre d'intervention,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Jean-Claude REMY, notaire à Metz, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 30 septembre 2024 en mairie de Charenton-le-Pont, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien situé au 4 Allée Ronsard à Charenton-le-Pont, cadastré section G n° 127, dans l'état d'occupation indiqué dans la DIA, moyennant le prix de TREIZE MILLIONS D'EUROS (13 000 000 €), en ce non compris une commission d'agence d'un montant de TROIS CENT DOUZE MILLE EUROS (312 000 €) TTC à la charge de l'acquéreur et de CENT CINQUANTE SIX MILLE EUROS (156 000 €) TTC à la charge du vendeur,

Vu la délibération du Conseil Municipal de Charenton-le-Pont en date du 28 septembre 1987 instaurant le droit de préemption urbain simple sur le territoire communal,

Vu la délibération du Conseil Municipal de Charenton-le-Pont en date du 30 mai 2013 étendant le périmètre du droit de préemption urbain renforcé sur l'ensemble du territoire communal,

Vu la délibération n° 20-63 du conseil de territoire de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois du 9 juillet 2020 autorisant le Président à exercer, au nom de l'Etablissement Public Territorial, le droit de préemption urbain et à en déléguer l'exercice à l'occasion de l'aliénation d'un bien,

Vu la délibération DC 2022-141 du conseil de territoire de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois du 13 décembre 2022 portant abrogation de délégation à la commune de Charenton-le-Pont du Droit de Prémption renforcé sur le territoire communal,

Vu la décision n°2024-D-211 du Président de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois en date du 28 octobre 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 Adjoins, l'exercice du droit de préemption,

Vu l'étude de capacité réalisée sur le bien faisant l'objet de la DIA susmentionnée et concluant à la possibilité de réaliser un programme d'acquisition-amélioration par un bailleur social de cet ensemble immobilier de 40 logements, avec conventionnement d'au minimum 28 logements locatifs sociaux, et 12 logements locatifs intermédiaires,

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

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 l'objectif fixé par l'article 1 de la loi n°2010-597 relative au Grand Paris, de réduction des déséquilibres sociaux,

Considérant les orientations du schéma directeur de la région Ile de France notamment en faveur de la réhabilitation du parc de logements existants,

Considérant les dispositions du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement prévoyant de favoriser la mixité sociale des territoires et d'enrayer les phénomènes de relégation des plus modestes dans les territoires éloignés,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLUi classant la parcelle précitée en zone UA3c au PLUi,

Considérant que le PADD visé ci-dessus exprime l'objectif de la Ville de favoriser la diversification sociale du logement dans les opérations à venir de construction neuve ou de réhabilitation du tissu urbain existant,

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'EPFIF de contribuer à accélérer et augmenter la production de logements et en particulier de logements sociaux,

Considérant que le PLHI visé ci-dessus exprime l'objectif de réalisation de logements sociaux sur la commune de Charenton-le-Pont afin d'augmenter le taux global de logements sociaux et de répondre à une demande croissante de ce type de logements, et notamment par le conventionnement des logements existants avec ou sans travaux,

Considérant que l'acquisition du bien mentionné ci-dessus permettra de renforcer la mixité sociale sur la commune de Charenton-le-Pont par la réalisation d'un programme de 40 logements dont 28 logements locatifs sociaux, et 12 logements locatifs intermédiaires à travers une opération d'acquisition-amélioration,

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

Considérant que la réalisation de l'objectif de mettre en œuvre la politique locale de l'habitat présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que ces actions d'aménagement urbain tendant à réalisation, à travers une opération d'acquisition-amélioration, d'un programme de 40 logements dont 28 logements locatifs sociaux, et 12 logements locatifs intermédiaires nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Considérant la réalité des interventions de l'EPFIF sur le territoire de la commune de Charenton-le-Pont, laquelle se traduit par la revente déjà effectuée de biens ayant permis la création de 8 logements sociaux, rue Marty,

Considérant que l'EPFIF 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 dans ces conditions, la préemption du bien objet de la DIA susvisée est stratégique pour l'acquisition-amélioration de 40 logements, dont 28 logements locatifs sociaux, et 12 logements locatifs intermédiaires,

Décide :

Article 1 :

D'acquérir, aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, le bien situé 4 Allée Ronsard à Charenton-le-Pont, cadastré G n°127, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de TREIZE MILLIONS D'EUROS (13 000 000 €) en ce non compris une commission d'agence de TROIS CENT DOUZE MILLE EUROS (312 000 €) TTC à la charge de l'acquéreur.

Ce prix s'entendant en l'état d'occupation de l'immeuble tel que précisé dans la DIA et ses annexes.

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'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France est réputée parfaite. Elle sera régularisée conformément aux dispositions de l'article L 213-14 du code de l'urbanisme. Le prix devra être payé dans les quatre mois de la présente décision.

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 :

- Au propriétaire, tel que déclaré à la DIA,
- A Maître Jean-Claude REMY, 24 avenue Foch à Metz (57000), en tant que notaire et mandataire de la vente.

Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie de Charenton-le-Pont.

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.

Ce délai est augmenté, conformément à l'article R 421-7 du code de justice administrative, d'un mois si vous demeurez en 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 d'un recours dans un délai de deux mois suivant la notification du rejet devant le Tribunal Administratif de Melun. 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