

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
Par délégation de la Préfecture du Val de Marne
Pour le bien situé 119 avenue de Paris
A Saint Mandé cadastré section C n°30

N° 2400200
Réf. DIA n° 24B0041

Le Directeur Général,

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 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 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 les dispositions du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement du 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 contrat de mixité sociale signé le 17 février 2015,

Vu le plan local d'urbanisme (PLUi) de Paris Est Marne & Bois, approuvé le 12 décembre 2023 et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le classement du bien en zone UA du PLUi correspondant aux zones de centralités urbaines caractérisés par sa densité et une mixité des fonctions,

Vu la délibération du conseil municipal du 16 mars 1987 relative à l'instauration du droit de préemption urbain simple sur l'ensemble de la commune de Saint-Mandé,

Vu la délibération du conseil municipal du 4 juillet 2020 portant délégation au profit du Maire de certaines attributions du Conseil Municipal, en application des dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales, articles L.2122-21 et L.2122-22,

Vu l'arrêté préfectoral n°2023/04510 du 19 décembre 2023 prononçant la carence définie par l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation au titre de la période 2020-2022 sur la commune de Saint-Mandé et transférant le droit de préemption urbain au Préfet du Val de Marne,

Vu la délibération du 22 septembre 2020 du Conseil municipal de la ville de Saint-Mandé approuvant la convention cadre entre la ville et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 18 décembre 2020 n°B20-3-36 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Saint-Mandé et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 12 janvier 2021 entre Saint-Mandé et l'EPFIF délimitant l'ensemble du territoire de la commune comme périmètre d'intervention et précisant l'objectif de réalisation de 200 logements dont 50% de logements sociaux à réaliser dans un délai de 6 ans pour un budget estimatif global de 30 millions d'euros,

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 déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Me Olivier MARY, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 6 août 2024 en mairie de Saint-Mandé, informant Monsieur le Maire de l'intention des Propriétaires, de vendre le bien cadastré section C n° 30, situé à Saint-Mandé 119 avenue De Paris, en valeur occupée, moyennant le prix de **CINQ MILLIONS CENT MILLE EUROS (5 100 000 €)**, en ce non compris les honoraires d'agence d'un montant de DEUX CENT CINQUANTE CINQ MILLE EUROS (255 000 €) à la charge de l'acquéreur,

Vu les demandes de visite et de pièces complémentaires en date du 27 septembre 2024 adressées, dans le cadre de la loi ALUR, par la préfecture du Val-de-Marne aux propriétaires et au mandataire déclaré à la DIA,

Vu la réponse à la demande de pièces susmentionnée adressée par le notaire des vendeurs, reçue par la préfecture du Val-de-Marne le 30 septembre 2024,

Vu la visite du bien et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite, soit le 14 octobre 2024, repoussant le délai de forclusion de la DIA au 14 novembre 2024,

Vu l'arrêté préfectoral n°2024/03807 du 6 novembre 2024 déléguant l'exercice du droit de préemption urbain à l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France à l'occasion de la DIA reçue le 6 août 2024 en mairie de Saint-Mandé, portant sur le bien situé à Saint-Mandé, 119 avenue de Paris, cadastré section C n°30,

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 les acquisitions déjà réalisées par l'EPFIF sur le territoire de la commune de Saint-Mandé, lesquelles se sont traduites par la revente déjà effectuée de biens ayant notamment permis la création de 6 logements sociaux à l'adresse voisine 66 avenue de Charles de Gaulle mais aussi de 51 logements sociaux avenue Gallieni, 9 logements sociaux avenue Jeanne d'Arc ou encore 10 logements sociaux rue Viteau, en vue de la réalisation des objectifs de la convention,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 8 novembre 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 les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France notamment en faveur de la production de 70 000 logements par an, dont 30% de logements locatifs sociaux,

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

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLUi classant la parcelle précitée en zone UA, correspondant aux zones de centralités urbaines caractérisés par sa densité et une mixité des fonctions,

Considérant le volet 4 du PADD du PLUi qui évoque l'enjeu d'un territoire accessible, qui continue de développer son parc résidentiel et de proposer des logements abordables.

Considérant les dispositions de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme prévoyant que lorsque le Préfet délègue son droit de préemption, les biens ainsi acquis doivent être utilisés en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction permettant la réalisation des objectifs fixés dans le programme local de l'habitat ou déterminés en application du premier alinéa de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation,

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 les objectifs de la convention d'intervention foncière entre la ville de Saint-Mandé et l'EPFIF, de saisir les opportunités foncières au fur et à mesure qu'elles se présenteront, avec un programme de l'ordre de 200 logements dont 50% de logements locatifs sociaux,

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 le taux de logements sociaux de la commune de Saint-Mandé est de 11,60% au 1er janvier 2023, donc d'un déficit de 1 411 logements pour atteindre le seuil réglementaire de 25%,

Considérant que la commune de Saint-Mandé est carencée et concernée par la procédure de prélèvement SRU,

Considérant que l'acquisition du bien objet de la DIA susvisée est stratégique et permet la réalisation d'une opération d'acquisition-amélioration de 16 logements comprenant au moins 69% de logements locatifs sociaux,

Considérant la pertinence du projet et la compatibilité financière de cette acquisition avec l'enveloppe de la convention d'intervention foncière,

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi à savoir la production de logements locatifs sociaux et de mixité sociale 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 favoriser la production de logements locatifs sociaux et d'une plus grande mixité sociale nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Considérant la réalité des interventions de l'EPFIF sur le territoire de la commune de Saint-Mandé, laquelle se traduit par la revente déjà effectuée de biens ayant permis la création notamment de 6 logements sociaux au 66 avenue de Charles de Gaulle mais aussi de 51 logements sociaux avenue Gallieni, 9 logements sociaux avenue Jeanne d'Arc, 10 logements sociaux rue Viteau ou encore 13 logements sociaux au 25 rue Sacrot.

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,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien, correspondant au 119 avenue de Paris à Saint-Mandé, cadastrée section C numéro 30, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de 4 045 000 € (QUATRE MILLIONS QUARANTE-CINQ MILLE EUROS), en ce non compris les honoraires d'agence d'un montant de DEUX CENT CINQUANTE CINQ MILLE EUROS (255 000 €) à la charge de l'acquéreur.

Ce prix s'entendant en l'état d'occupation de l'immeuble tel que précisé dans la DIA, ses annexes et les documents communiqués le 30 septembre 2024

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 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

- 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 le dépôt d'une nouvelle déclaration d'intention d'aliéner ;

Le service auquel la réponse doit parvenir est l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ILE-DE-FRANCE – Agence opérationnelle 1 – 4/14 rue Ferrus 75014 Paris.

A défaut de notification de la réponse dans le délai de deux mois susvisé, les vendeurs seront réputés 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 voie d'huissier :

- Aux propriétaires, selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- A **Maître Olivier MARY**, 30 Place Denfert Rochereau, 75014 Paris, 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 Saint-Mandé.

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