

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la Commune de Bry-sur-Marne
pour le bien situé 80 avenue Georges Clemenceau
parcelle cadastrée section AD n°384 lot 4001

N° 2200058

Réf. DIA n° **IA0940152100173**

Le Directeur Général Adjoint,

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 lui 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 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 le constat d'absence du Directeur Général d'exercer le droit de préemption et de priorité du 22 février 2022 n° 2022-14, déléguant ce pouvoir au Directeur Général Adjoint de l'Etablissement, Monsieur Michel GERIN du 28 février au 4 mars 2022 inclus,

Vu la loi modifiée n° 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbain en date du 13 décembre 2000,

Vu le taux de 18,18% de logements sociaux au 1^{er} janvier 2020 sur la commune de Bry-sur-Marne et le contrat de mixité sociale prévoyant pour la période 2020-2022 la réalisation de 242 logements sociaux supplémentaires,

Vu la loi n° 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 le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bry-sur-Marne approuvé le 20 mars 2017 et mis à jour par arrêtés en date du 28 janvier 2019, du 27 août 2019 et du 23 décembre 2020,

Vu le classement du bien en zone UB du PLU, correspondant à une zone urbanisée,

Vu la délibération n° 20-190 du conseil communautaire de l'Etablissement Public Territorial ParisEstMarne&Bois, du 8 décembre 2020 instaurant un périmètre d'études sur le secteur dit « 80 Georges Clemenceau » correspondant au secteur de maîtrise « Georges Clémenceau » de la convention d'intervention foncière sus-mentionnée,

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 18 décembre 2020 n° B20-3-16 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Bry-sur-Marne, le territoire de ParisEstMarne&Bois et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du conseil de territoire de ParisEstMarne&Bois n°20-155 du 8 décembre 2020 approuvant la convention d'intervention foncière entre l'EPFIF, la commune de Bry-sur-Marne et l'Etablissement Public Territorial ParisEstMarne&Bois,

Vu la délibération du 17 décembre 2020 n° 2020DELIB0151 du Conseil municipal de la ville de Bry-sur-Marne approuvant la convention cadre entre la ville, l'Etablissement Public Territorial ParisEstMarne&Bois et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière signée le 5 février 2021 entre l'EPFIF, la commune de Bry-sur-Marne et l'Etablissement Public Territorial ParisEstMarne&Bois, instituant notamment un périmètre de maîtrise sur le secteur « Georges Clémenceau » dans lequel l'EPFIF est mandaté pour acquérir par tous moyens la propriété du foncier, en vue de permettre la réalisation de logements sociaux en transformation d'une résidence de tourisme,

Vu la délibération du Conseil municipal n°2020-152 en date du 17 décembre 2020, actant un avis favorable sur la décision d'engager une procédure de Déclaration d'Utilité Publique pour la maîtrise des quatre bâtiments formant la résidence de tourisme sis 80 avenue Georges Clémenceau,

Vu la consultation restreinte de bailleurs sociaux initiée par la Ville et la désignation d'un lauréat en date du 22 mars 2021,

Vu le projet du lauréat de création d'une résidence intergénérationnelle de 134 logements avec 40% de PLAI, 30% de PLUS et 30% de PLS, prévoyant la réalisation de travaux de réhabilitation de l'ensemble des logements de la résidence avec des travaux spécifiques dans les logements seniors ainsi que la transformation de l'intégralité des parties communes et l'aménagement paysager du cœur d'îlot,



Vu la déclaration d'intention d'aliéner n° IA0940152100173, établie par Maître Jean-Pierre BRULON, notaire à Paris, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 29 novembre 2021 en mairie de Bry-sur-Marne, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien situé sur la parcelle cadastrée section AD n°384, lot 4001 d'une superficie de 78.54 m² - sis 80 avenue Georges Clemenceau à Bry-sur-Marne, dans l'état d'occupation indiqué dans la DIA, au prix de 285 000 € (DEUX CENTRE QUATRE-VINGT CINQ MILLE EUROS), dont 5 000 € (CINQ MILLE EUROS) de mobilier, et en ce non compris une commission de 15 000 € TTC (QUINZE MILLE EUROS) à charge de l'acquéreur,

Vu la délibération n° 20-156 du conseil communautaire de l'Etablissement Public Territorial ParisEstMarne&Bois, du 8 décembre 2020 instituant un droit de préemption urbain renforcé sur les zones urbanisées et à urbaniser et déléguant l'exercice du droit de préemption renforcé à l'EPFIF sur le secteur de maîtrise « Georges Clémenceau » de la convention d'intervention foncière sus-mentionnée,

Vu la demande de pièces complémentaires effectuées le 20 janvier 2022 et leur réception le 25 janvier 2022,

Vu la demande de visite adressée aux propriétaires, le 20 janvier 2022 dont il a été accusé réception le 27 janvier 2022, et l'acceptation de visite le 27 janvier 2022, celle-ci ayant été réalisée le 8 février 2022,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 28 février 2022,

Vu les acquisitions déjà effectuées par voie amiable des lots 3002 et 4005 de ladite résidence en novembre 2021, et l'acquisition par voie de préemption en date du 15 octobre 2021 d'un bien sis 6, grande rue Charles de Gaulle afin de permettre la réalisation de quatre logements sociaux, conformément aux objectifs de la convention, participant à l'atteinte des objectifs triennaux de la ville,

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, et la construction de 242 logements sociaux pour l'atteinte des objectifs triennaux,

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

Considérant les dispositions du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement prévoyant 38 000 logements pour la Métropole du Grand Paris,

Considérants les objectifs de renouvellement urbain exposés dans le PADD du PLU de Bry-sur-Marne,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone UB au PLU qui autorise la réhabilitation d'immeuble et la construction de logements,

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 le programme de la convention d'intervention foncière entre la ville de Bry-sur-Marne, l'Etablissement Public Territorial Paris-Est Marne et Bois et l'EPFIF visant à réaliser dans le secteur de



maîtrise dit « Georges Clemenceau », où se situe le bien mentionné ci-dessus, la reconversion d'une résidence de tourisme en logements sociaux,

Considérant que le bien objet de la DIA est situé dans le périmètre d'intervention foncière à l'intérieur duquel l'EPFIF est mandaté pour venir maîtriser le foncier par tous moyens,

Considérant les acquisitions signées en novembre 2021 des lots 3002 et 4005 de la copropriété sise 80 avenue Georges Clémenceau,

Considérant les préemptions systématiques réalisées par l'EPFIF des biens situés dans ladite résidence, dont récemment les lots 2028, 2030 et 2034, ainsi que les accords amiables obtenus au sein de cette résidence (lots 3002, 3012 et 4005),

Considérant la réalité des interventions de l'EPFIF sur le territoire de la commune de Bry-sur-Marne, laquelle se traduit par l'acquisition déjà effectuée par voie de préemption en date du 15 octobre 2021 d'un bien sis 6, grande rue Charles de Gaulle afin de permettre la réalisation de quatre logements sociaux, et les acquisitions déjà réalisées sur le bien sis 80 avenue Georges Clemenceau à Bry-sur-Marne (lot 3002 – 4005 en novembre 2021) par l'EPFIF en vue de la réalisation de l'opération sus-mentionnée participant ainsi à l'atteinte des objectifs triennaux de la ville, et de la convention d'intervention foncière,

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 la réalisation des objectifs poursuivis à savoir, « mettre en œuvre une politique locale de l'habitat, d'organiser [...] l'accueil des activités économiques », présente un intérêt général au sens de l'article L 300-1 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 de réhabilitation de la résidence de tourisme si 80 avenue Georges Clémenceau à Bry-sur-Marne en résidence intergénérationnelle sociale permettant l'apport de 134 logements sociaux au sein du territoire communal,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 80, avenue Georges Clemenceau, cadastré section AD n°384, lot 4001 tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de 181 000 € (CENT QUATRE-VINGTS UN MILLE EUROS), en ce non compris une commission de 15 000 € TTC (QUINZE MILLE EUROS).

Article 2 :

Le vendeur est informé qu'il dispose 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 :

- 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



- 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 susvisés, 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 voie d'huissier, sous pli recommandé avec accusé de réception ou remise contre décharge à :

- A Maître Jean-Pierre BRULON, 3 places des Victoire, 75001 Paris, notaire
- Au propriétaire

Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie de Bry-sur-Marne,

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.

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 Versailles.

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 28 février 2022,


Michel GERIN
Directeur Général Adjoint