

DECISION
EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN
DELEGUE PAR LA PREFECTURE DU VAL DE MARNE
PORTANT SUR LES BIENS CADASTRES
SECTION J N°19, 20, 21, 25 SIS 4-6 RUE DE LA POINTE DU GRAND CHEMIN, 9 BIS BOULEVARD DE
FONTENAY AU PERREUX SUR MARNE

N° 2200082

Le Directeur général,

Vu la loi Egalité et Citoyenneté n°2017-86 du 27 janvier 2017 et notamment son article 32,

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment son article L2122-22,

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.213-3 et R.213-1 à 3,

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

Vu la loi n°2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement et portant diverses mesures relatives à la cohésion sociale,

Vu la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social,



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, visant notamment à favoriser la construction de logements,

Vu la délibération du Conseil Communautaire n°15-22 du 20 avril 2015 arrêtant le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de la Vallée de la Marne pour la période 2015-2020,

Vu le contrat de développement territorial,

Vu la délibération du conseil de territoire Paris Est Marne et Bois n°16-141 du 11 juillet 2016 approuvant le Plan Local D'Urbanisme (PLU) du Perreux-sur-Marne, modifié le 18 décembre 2017 et le 2 février 2021,

Vu le classement du bien en zone URa du PLU, correspondant à une zone urbaine mixte d'entrée de ville, à proximité d'une gare de RER,

Vu l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Rond-Point du Général Leclerc,

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 n° CB04/09/1995/DPU de la Commune du Perreux-sur-Marne en date du 3 septembre 1995, instaurant le droit de préemption urbain renforcé sur la totalité du territoire de la commune du Perreux-sur-Marne,

Vu la délibération du 21 mars 2018 n° B18-1-17 du Bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune du Perreux-sur-Marne et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 28 juin 2018 du Conseil municipal de la ville du Perreux-sur-Marne approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune du Perreux-sur-Marne et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière entre la commune du Perreux-sur-Marne et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France signée le 16 juillet 2018, délimitant le périmètre de veille foncière portant sur l'ensemble du territoire communal, à l'exception du lotissement du Parc et des bords de Marne, précisant l'objectif de réalisation de 300 logements dont 50% en locatif social, à réaliser dans un délai de cinq ans, pour un budget estimatif global de 18 millions d'euros,

Vu l'avenant en date du 2 septembre 2019, modifiant la convention d'intervention foncière en relevant l'enveloppe du budget estimatif à 30 millions d'euros,

Vu l'arrêté préfectoral 2020/3902 du 30 décembre 2020 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 2017-2019 sur la commune du Perreux-sur-Marne et transférant le droit de préemption urbain au Préfet du Val de Marne,

Vu ladite convention d'intervention foncière prévoyant que lorsque la commune fait l'objet d'un arrêté préfectoral pris au titre de l'article L302-9-1 du CCH et dans les cas où l'article L210-1 prévoit que le droit de préemption est exercé par le représentant de l'Etat dans le département, ce dernier peut déléguer le



droit de préemption à l'EPFIF dans ou en dehors des secteurs d'intervention mentionnés dans la convention d'intervention foncière,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître FORRET, notaire à Saint-Maur-des-Fossés (94100), en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 22 décembre 2021 en mairie du Perreux-sur-Marne, informant Madame la Maire de l'intention des propriétaires de céder le bien situé au Perreux-sur-Marne, n°4 et 6 rue de la Pointe et n°9 bis boulevard de Fontenay, cadastré section J n°19, 20, 21, 25, dans l'état d'occupation indiqué dans la déclaration d'intention d'aliéner, moyennant le prix de UN MILLION SIX CENT VINGT MILLE EUROS (1 620 000 €),

Vu l'arrêté préfectoral n°2022-00893 en date du 11 mars 2022, déléguant l'exercice du droit de préemption urbain à l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France à l'occasion de la déclaration d'intention d'aliéner reçue le 22 décembre 2021 en mairie du Perreux-sur-Marne, portant sur le bien situé au n°4 et 6 rue de la Pointe et n°9 bis boulevard de Fontenay, cadastré section J n°19, 20, 21, 25,

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 les acquisitions déjà réalisées par l'EPFIF à proximité immédiate du bien objet de la DIA, et notamment les biens situés aux 11 bis, 13, 19-21 boulevard de Fontenay et plusieurs lots de la copropriété du 3 boulevard d'Alsace Lorraine,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 4 mars 2022,

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, le taux de 12.28% de la ville du Perreux-sur Marne au 1^{er} janvier 2020 et l'objectif triennal 2020-2022 de réaliser 1094 logements sociaux,

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 le contrat de développement territorial signé le 21 décembre 2015, poursuivant les objectifs de construction de 1 370 logements par an, sur le territoire des 5 communes signataires : Fontenay-sous-Bois, Le Perreux-Sur-Marne, Nogent-Sur-Marne, Neuilly-Plaisance et Rosny-Sous-Bois,

Considérant que ce bien est situé en zone URa du PLU, correspondant à un secteur stratégique d'entrée de ville, ciblé pour le développement de l'activité économique et pour répondre aux objectifs de construction de logements sur le territoire communal,

Considérant l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Rond-Point du Général Leclerc, visant notamment à engager une stratégie de développement économique en lien avec Fontenay-sous-Bois, favoriser une mixité fonctionnelle au sein des quartiers, garantir l'accessibilité piétonne à travers la création d'espace public de qualité, permettre une liaison avec le nouveau pôle multimodal de la gare de Val-de-Fontenay, améliorer la qualité urbaine du secteur d'entrée de ville,



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 ainsi que d'agir en faveur du développement économique,

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 poursuivi à savoir, « construire des logements, dont des logements sociaux », présente un intérêt général au sens de l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme,

Considérant la réalité des interventions de l'EPFIF sur le territoire du Perreux-sur-Marne et spécifiquement sur le secteur du bien objet de la DIA, laquelle se traduit par les nombreuses acquisitions déjà réalisées par l'EPFIF au 11 bis, 13, 19-21 boulevard de Fontenay ainsi que des lots de la copropriété du 3 boulevard d'Alsace Lorraine, qui permettront la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,

Considérant que l'acquisition du bien objet des présentes permettrait la poursuite du remembrement foncier du secteur, afin d'engager une opération d'ensemble mixant de l'activité et environ 200 logements (dont du logement social) et créant des liaisons en vue de désenclaver l'ilot et de mieux connecter le quartier au pôle multimodal de Val de Fontenay,

Considérant que l'acquisition du bien est stratégique pour la réalisation des objectifs assignés,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien situé au Perreux-sur-Marne, n°4 et 6 rue de la Pointe et n°9 bis boulevard de Fontenay, cadastré section J n°19, 20, 21, 25, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix d'UN MILLION DEUX CENT SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS (1 275 000 €),

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 susvisé, 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 :

- Aux propriétaires, selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître FORRET, notaire, 5 avenue Gambetta à Saint-Maur-des-Fossés (94100), 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 du Perreux-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 Melun.

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 Melun.

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 14 mars 2022,


Gilles BOUVELOT
Directeur Général