

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la commune de Dampmart
pour les biens situés 8 Place du Général Leclerc à Dampmart
cadastrés section AD n°256 et n°293

N° 2200246

Réf. DIA n°130580/MC/LC

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'Île 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 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 le Schéma de Cohérence Territoriale Marne, Brosses et Gondoire (SCoT) dont la révision a été approuvée en conseil communautaire le 7 décembre 2020, et notamment l'axe n°3 du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) visant notamment à construire un habitat respectueux de l'environnement et de ses habitants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération n°2014/02/0480 du conseil municipal de Dampmart en date du 05 février 2014, modifié le 29 décembre 2016 et mis en révision le 21 février 2019 et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD), approuvé le 21 décembre 2021 ;

Vu le classement des biens en zone UA du PLU, zone qui correspond à la partie agglomérée ancienne du bourg affectée essentiellement à l'habitation, ainsi qu'aux activités commerciales, artisanales et équipements collectifs qui en sont le complément naturel ;

Vu le Programme Local de l'Habitat de Marne et Gondoire (PLH), approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 21 novembre 2011, et dont la révision a été approuvée par délibération n°2020/107 de ce même conseil communautaire en date du 07 décembre 2020 ;

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 de Dampmart en date du 25 juin 2014 instaurant le droit de préemption urbain sur l'ensemble du territoire ;

Vu la délibération n°2015/11/0559 du 25 novembre 2015 du conseil municipal de Dampmart approuvant la convention d'intervention foncière entre la Ville de Dampmart, la communauté d'agglomération Marne-et-Gondoire et l'Etablissement public foncier d'Ile de France ;

Vu la délibération n°2015/114 du 14 décembre 2015 du conseil de la communauté d'agglomération Marne-et-Gondoire approuvant la convention d'intervention foncière entre la Ville de Dampmart, Marne-et-Gondoire et l'Etablissement public foncier d'Ile de France ;

Vu la délibération n° B15-3-4 en date du 2 décembre 2015 du Bureau du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Dampmart, la communauté d'agglomération Marne-et-Gondoire et l'Etablissement public foncier d'Ile de France ;

Vu la convention d'intervention foncière tripartite, conclue le 27 janvier 2016 entre l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France (EPF-IF), la commune de Dampmart et la Communauté d'agglomération Marne-et-Gondoire, délimitant le périmètre de veille foncière précisant l'objet de réalisation de 50 logements par hectare à réaliser dans un délai de 4 ans pour un budget estimatif global de 5 millions d'euros ;

Vu l'avenant à la convention d'intervention foncière tripartite signé le 16 novembre 2020 actant de la prorogation de la convention d'intervention foncière précitée ;

Vu l'avenant à la convention d'intervention foncière tripartite signé le 30 décembre 2021 actant de la prorogation de la convention d'intervention foncière précitée ;

Vu la délibération n°B21-3-A28 du 29 octobre 2021 Bureau du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France approuvant l'avenant numéro 2 à la convention d'intervention foncière entre la commune de Dampmart, la communauté d'agglomération Marne-et-Gondoire et l'Etablissement public foncier d'Ile de France ;

Vu la délibération n°2021/09/29 du conseil municipal de Dampmart du 30 septembre 2021 approuvant la prorogation de la convention d'intervention foncière via l'avenant précité en date du 30 décembre 2021 ;

Vu la délibération n°2021/149 du conseil communautaire de la communauté d'agglomération Marne-et-Gondoire du 15 novembre 2021 approuvant la prorogation de la convention d'intervention foncière via l'avenant précité en date du 30 décembre 2021 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître Leslie CARLOT, en application des articles L.213-2 et R.213-5 du code de l'urbanisme, reçue en mairie de Dampmart le 08 juillet 2022, informant Monsieur le Maire de l'intention des propriétaires d'aliéner les biens sis – 8 Place du Général Leclerc à Dampmart 77400, cadastrés section AD n°256 et n°293, libre de toute occupation, moyennant le prix de 800 000 € HT (HUIT-CENT-MILLE EUROS), en ce compris les honoraires d'agence d'un montant de 38 500 € TTC (TRENTE HUIT MILLE CINQ CENTS EUROS) à la charge du vendeur ;

Vu la délibération du conseil municipal de Dampmart en date du 25 mai 2020 portant délégation au Maire d'exercer, au nom de la commune, les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme, pour la durée de son mandat, et à en déléguer l'exercice à l'occasion de l'aliénation d'un bien ;

Vu la décision n°9/2022 du Conseil Municipal de Dampmart du 9 août 2022 portant délégation du droit de préemption urbain au profit de l'Etablissement Public foncier d'Île-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 Adjoint, l'exercice du droit de préemption ;

Vu l'étude de faisabilité réalisée sur les biens mis en vente et concluant à la possibilité de réaliser sur le bien faisant l'objet de la DIA susmentionnée et sur les parcelles cadastrées section AD n° 216 et 297 avoisinantes situées dans le périmètre d'intervention foncière de l'EPFIF un projet de réhabilitation et de construction de 28 logements locatifs sociaux ;

Vu les acquisitions déjà réalisées dans le secteur de veille foncière par l'EPFIF des parcelles cadastrées section AD n° 216 et 297 avoisinantes en vue de la réalisation des objectifs de la convention ;

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 12 août 2022 ;

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 à l'objectif triennal 2020-2022 de la ville de Dampmart de production de 76 logements sociaux ;

Considérant les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France visant notamment à optimiser l'espace urbanisé par le renouvellement urbain et la densification dans les tissus urbains existants ;

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 orientations du SCoT qui sont notamment d'organiser les conditions d'un développement équilibré garant de parcours résidentiels complets, et de privilégier les espaces déjà urbanisés pour limiter les impacts sur les secteurs naturels et agricoles ;

Considérant que les biens objets de la déclaration d'intention d'aliéner susvisée sont situés en zone UA du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Dampmart, zone qui correspond à la partie agglomérée ancienne du bourg affectée essentiellement à l'habitation, ainsi qu'aux activités commerciales, artisanales et équipements collectifs qui en sont le complément naturel ;

Considérant que les enjeux du PLU de la commune de Dampmart sont notamment d'accompagner un développement urbain respectueux du village, en privilégiant la valorisation des espaces libres et la requalification du bâti ancien au sein du tissu urbain pour la réalisation de nouveaux logements et équipements ;

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 du PADD du PLU visant notamment à permettre la reconversion de bâti à vocation d'habitat ;

Considérant l'objectif de production globale de 160 logements sur le territoire de la commune de Dampmart fixé par le Programme Local de l'Habitat Marne-et-Gondoire révisé le 7 décembre 2020 ;

Considérant le programme de la convention d'intervention foncière entre la ville de Dampmart et l'EPFIF visant à réaliser 50 logements par hectare dans le secteur de veille foncière, où se situe les biens mentionnés ci-dessus ;

Considérant que les biens objets de la DIA sont situés dans le périmètre d'intervention foncière à l'intérieur duquel l'EPFIF intervient ;

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi à savoir, la réalisation d'une opération de réhabilitation et de construction de logements locatifs sociaux 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 la réalisation d'une opération de réhabilitation et de construction de 28 logements locatifs sociaux nécessitent une maîtrise foncière préalable ;

Considérant les acquisitions et projets déjà réalisés pour l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France dans le secteur de veille de la commune de Dampmart, et notamment les acquisitions des biens sis 3 rue de l'Abreuvoir cadastrés section AD n° 256 et 293 démontrent la réalité du projet ;

Considérant que l'acquisition des parcelles situées 8 Place du Général Leclerc, cadastrées section AD n° 256 et 293, remembrée avec les parcelles avoisinantes cadastrées section AD n° 216 et 297 acquises par voie amiable par l'EPFIF en novembre 2021, est stratégique car située dans le centre-bourg de Dampmart, et permettra une opération de réhabilitation et de construction neuve d'environ 28 logements locatifs sociaux ;

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 la réalisation d'un projet de réhabilitation et de construction de 28 logements locatifs sociaux ;



Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir les parcelles sis 8 Place du Général Leclerc à DAMPMART, cadastrées section AD n° 256 et 293, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de 650 000 € HT (SIX-CENT-CINQUANTE-MILLE EUROS), en ce compris les honoraires d'agence d'un montant de 38 500 € TTC (TRENTE HUIT MILLE CINQ CENTS EUROS) à la charge du vendeur.

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

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 à :

- Aux propriétaires selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- A Maître Leslie CARLOT, SCP François et Virginie DUBREUIL – 2 rue Cécilia Kellermann – 77410 ANNET-SUR-MARNE, en tant que notaire et mandataire de la vente,

Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie de Dampmart.

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 dans les outre-mer et de deux mois si vous demeurez à l'étranger.

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. 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 1^{er} septembre 2022



Gilles BOUVELOT
Directeur Général