

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de Madame La Préfète du Val-de-Marne
pour le bien cadastré section L numéro 118
sis 63 rue Paul Bert à Nogent-sur-Marne

Décision n°2300031

Réf. DIA du 31 octobre 2022/Mairie de Nogent-sur-Marne

Le Directeur général,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

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 n° 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbain 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 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 l'urbanisation par le renouvellement urbain et la densification dans les tissus urbains existants, en particulier à proximité des gares,

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 Nogent-sur-Marne, adopté par délibération le 20 janvier 2014 et modifié les 28 octobre 2014 et 11 juillet 2016,

Vu le classement du bien en zone UR du PLU, correspondant « aux territoires destinés à évoluer dans les années à venir, dans le cadre des projets d'aménagement conduits par les pouvoirs publics ou d'une majoration des droits à construire », 6

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 du 27 juin 1988 instituant le droit de préemption renforcé (DPUr) sur la commune de Nogent-sur-Marne,

Vu la délibération du conseil municipal du 3 septembre 1995 sur le renforcement du droit de préemption urbain sur la commune de Nogent-sur-Marne,

Vu la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté et notamment l'article L211-2 du code de l'urbanisme qui rend les établissements publics territoriaux créés en application de l'article L.5219-2 du code général des collectivités territoriales compétents de plein droit en matière de droit de préemption urbain,

Vu le règlement intérieur institutionnel adopté 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 le contrat de mixité sociale signé le 21 décembre 2016 entre la commune de Nogent-sur-Marne et le Préfet du Val-de-Marne,

Vu l'arrêté préfectoral 2020/3901 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 de Nogent-sur-Marne,

Vu la délibération du 28 novembre 2017 n° B17-5 du conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la Ville de Nogent-sur-Marne, l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois et l'Etablissement Public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 6 décembre 2017 n° 17/73 du Conseil Municipal de la Ville de Nogent-sur-Marne approuvant la convention d'intervention foncière entre la Ville, l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois et l'Etablissement Public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 14 février 2018 du conseil de territoire de l'établissement public territorial Paris Est Marne & Bois approuvant la convention d'intervention foncière entre la Ville de Nogent-sur-Marne, l'établissement public territorial Paris Est Marne & Bois et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière signée le 16 février 2018 entre l'établissement public territorial Paris Est Marne & Bois, la ville de Nogent-sur-Marne et l'EPFIF qui détermine les conditions et modalités d'intervention de l'EPFIF dans son accompagnement de la politique foncière de la Ville et son avenant n°1, signé le 22 novembre 2019,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 16 février 2018 entre l'établissement public territorial Paris Est Marne & Bois, la ville de Nogent-sur-Marne et l'EPFIF 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 en dehors des secteurs d'intervention mentionnés dans la convention d'intervention foncière,

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner, établie par Maître Vanessa GODINHO, notaire à Paris, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue en mairie de Nogent-sur-Marne le 31 octobre 2022, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire de céder le bien situé sur la parcelle cadastrée section L numéro 118, sis 63 rue Paul Bert à Nogent-sur-Marne, accueillant un ensemble immobilier à usage d'habitation et de commerce, moyennant le prix de 2 300 000 € (DEUX MILLIONS TROIS CENT MILLE EUROS),

Vu l'arrêté préfectoral n°2023/00460 en date du 7 février 2023 déléguant à l'EPFIF l'exercice du droit de préemption à l'occasion de la DIA reçue le 31 octobre 2022 en mairie de Nogent-sur-Marne, portant sur le bien sis 63 rue Paul Bert cadastré à Nogent-sur-Marne section L numéro 118,

Vu la demande de visite en date du 22 décembre 2022 et son acceptation par le propriétaire en date du 26 décembre 2022, soit dans les 8 jours suivant la demande, et la visite du bien effectuée le 9 janvier 2023 et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite,

Vu la demande de pièces complémentaires en date du 22 décembre et la remise des pièces demandées par le propriétaire en main propre le 9 janvier 2023,

Vu l'étude réalisée sur les biens mis en vente et concluant à la possibilité de réaliser sur le bien faisant l'objet de la DIA susmentionnée, 13 logements sociaux en réhabilitation,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales concernant le bien objet de la présente DIA en date du 23 janvier 2023,

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

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone UR du PLU à vocation résidentielle,

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 que le Programme pluriannuel d'intervention, qui fixe pour objectif prioritaire à l'EPFIF de contribuer à accélérer et augmenter la production de logements et en particulier de logements sociaux,

Considérant la convention d'intervention foncière entre la Ville de Nogent-sur-Marne, l'Etablissement Public Territoriale Paris Est Marne & Bois et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France visant à favoriser, sur les périmètres d'intervention de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, des opérations de logements sociaux,

Considérant que le bien faisant l'objet de la DIA est situé au titre de ladite convention d'intervention foncière dans un périmètre de veille foncière générale dans lequel l'Etablissement Public d'Ile-de-France « *procède au cas par cas à l'acquisition des parcelles constitutives d'opportunités foncières* »,

Considérant le projet de la Ville sur le bien objet de la DIA de réaliser 13 logements sociaux en réhabilitation,

Considérant que les opérations projetées nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Considérant que l'acquisition de ces biens permettra de renforcer la mixité sociale sur la commune de Nogent-sur-Marne,

Considérant que Madame La Préfète du Val de Marne est compétente pour déléguer l'exercice du Droit de Préemption à l'occasion de l'aliénation d'un bien,

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi de densification et mixité sociale, présente un intérêt général au sens de l'article L 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant la réalité des interventions de l'EPFIF sur le territoire de la commune de Nogent-sur-Marne, laquelle se traduit par la revente déjà effectuée de biens ayant permis la création de 68 logements sociaux rue de Nazaré et de 46 logements sociaux boulevard de Strasbourg,

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 susvisé est stratégique pour la réalisation des objectifs assignés, à savoir une opération de réhabilitation de 13 logements sociaux,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 63 rue Paul Bert cadastré à Nogent-sur-Marne section L numéro 118 tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de 1 600 000 € (UN MILLION SIX CENT MILLE EUROS HT).

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

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. L'acte de vente devra être signé dans les trois mois, et le prix payé dans les quatre mois à compter de la réception de la lettre d'acceptation ;

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, conformément aux articles R213-8 et R213-11 du Code de l'Urbanisme ;

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, sous pli recommandé avec accusé de réception ou remise contre décharge à :

- Maître Vanessa Godinho, 52 avenue de la République (75011), en tant que notaire et mandataire de la vente,
- Au propriétaire selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- 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 Nogent-sur-Marne et à l'EPT Paris Est Marne & Bois.

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 compétent. 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.

Elle peut également, dans le même délai de deux mois, faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France. En cas de rejet du recours gracieux par l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, 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 compétent. Ce délai est augmenté dans les mêmes conditions que celles évoquées ci-dessus.

L'absence de réponse de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Paris, le 8 février 2023


Gilles BOUVELOT
Directeur Général