

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la préfecture du Val-de-Marne
pour le bien situé 10-12 avenue Gallieni à
Saint-Maur-des-Fossés
cadastré section J n°45

N° 2300062

Réf. DIA n°22-754 reçue le 28 novembre 2022 - mairie de Saint-Maur-des-Fossés

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 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 réduire les déséquilibres sociaux,



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 contrat de mixité sociale signé le 18 février 2020,

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de la Ville de Saint-Maur-des-Fossés approuvé par délibération du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Paris-Est Marne et Bois du 28 novembre 2016, modifié les 1^{er} octobre 2019 et 29 juin 2021, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

Vu le classement du bien en zone U3 du PLU, correspondant à une zone « quartiers résidentiels »,

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 29 octobre 1987 relative au maintien du droit de préemption urbain simple sur l'ensemble de la commune de Saint-Maur-des-Fossés,

Vu la délibération du conseil municipal du 5 juillet 2020 portant délégation au profit du Maire de certaines attributions du Conseil Municipal, en application des dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'arrêté préfectoral 2020/3904 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 Saint-Maur-des-Fossés et transférant le droit de préemption urbain au Préfet du Val-de-Marne.

Vu la délibération du 16 juillet 2020 n°19 du conseil municipal de la ville de Saint-Maur-des-Fossés approuvant la convention d'intervention foncière entre la ville et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 11 mars 2020 n° B20-1-4 du Bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la ville de Saint-Maur-des Fossés et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 31 janvier 2022 entre la ville de Saint-Maur-des-Fossés et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France pour un budget estimatif global de 15 millions d'euros,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par le Cabinet d'urbanisme Xenard, mandataire, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 28 novembre 2022 en mairie de Saint-Maur-des Fossés, relative à la cession du bien situé à Saint-Maur-des Fossés –10-12 avenue Galliéni, cadastré à Saint-Maur-des Fossés section J n° 45, moyennant le prix de 4 080 000 € (quatre millions quatre-vingt mille euros), en ce non compris les honoraires d'agence d'un montant de 214 200 € TTC (deux cent quatorze mille deux cents euros toutes taxes comprises) à la charge de l'acquéreur,

Vu les demandes de visite et de pièces complémentaires en date du 26 janvier 2023 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 le courrier d'acceptation de la visite reçu le 30 janvier 2023 par la préfecture du Val-de-Marne,

Vu la réponse à la demande de pièces susmentionnée adressée par le notaire des vendeurs, reçue par la préfecture du Val-de-Marne le 31 janvier 2023,

Vu l'annulation de la visite en date du 9 février 2023,

Vu l'arrêté préfectoral n°2023-00820 en date du 3 mars 2023, 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 28 novembre 2022 en mairie de Saint-Maur-des Fossés susmentionnée, portant sur le bien situé à Saint-Maur-des Fossés –10-12 avenue Galliéni, cadastré section J n° 45,

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 Adjoins, l'exercice du droit de préemption,

Vu l'étude de faisabilité sur le bien mis en vente, concluant à la possibilité de réaliser sur le bien faisant l'objet de la DIA susmentionnée un programme d'au moins 50% de logements locatifs sociaux,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales du 3 mars 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 orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France notamment en faveur de la réhabilitation du parc de logements existants,

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

Considérant les dispositions du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement prévoyant de favoriser la mixité sociale des territoires,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone U3 du PLU, correspondant à une zone « quartiers résidentiels »,

Considérant les objectifs du PADD du PLU de Saint-Maur-des Fossés visant à donner la possibilité aux Saint-Mauriens de réaliser un parcours résidentiel complet sur la commune par une offre de logements adaptée et conjuguer les normes fixées par l'Etat en matière de mixité sociale, de gestion du risque inondation et de protection de l'environnement, de façon à assurer une insertion harmonieuse du logement social dans la 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

6

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-Maur-des Fossés et l'EPFIF, de saisir les opportunités foncières au fur et à mesure qu'elles se présenteront, avec un programme de l'ordre de 250 logements dont 40% de logements locatifs sociaux,

Considérant que l'EPFIF est habilité à acquérir le bien objet de la DIA, conformément à l'article 4 de la convention d'intervention foncière,

Considérant que le taux de logements sociaux est de 8,79% au 1^{er} janvier 2021, donc d'un déficit de 5655 logements pour atteindre le seuil réglementaire de 25%,

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

Considérant que l'acquisition du bien objet de la DIA permettra la création de logements sociaux,

Considérant l'étude de faisabilité sur le bien mis en vente, concluant à la possibilité de réaliser sur le bien faisant l'objet de la DIA susmentionnée un programme d'au moins 50% de logements locatifs sociaux, soit 10 logements 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 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 la création d'une plus grande mixité sociale nécessitent une maîtrise foncière préalable,

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 des objectifs assignés,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 10-12 avenue Galliéni à Saint-Maur-des Fossés, cadastré J n° 45, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de trois millions cent quarante et un mille deux cents euros (3 141 200 €), en ce compris une commission de deux cent quatorze mille deux cents euros toutes taxes comprises (214 200 € TTC).

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 31 janvier 2023.

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 :

- Aux propriétaires, selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Au Cabinet d'urbanisme Xenard, 3 avenue J.F. Kennedy, CS 30110, 95212 SAINT-GRATIEN Cedex, en tant que mandataire de la vente,
- A la société HEIR DEVELOPPEMENT, 15 rue de la Faisanderie, 75116 PARIS, en tant qu'acquéreur évincé,
- Au(x) locataire(s) /occupant(s).

Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie de Saint-Maur-des Fossés.

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 7 mars 2023


Gilles BOUVELOT
Directeur Général