

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la commune de SERVON
pour le bien situé 47 rue de la République à Servon
cadastré section AC n°148

N° 2300067

Réf. DIA n° 774502200058 du 15 décembre 2022 - mairie de Servon

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'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 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 les dispositions du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement du 20 décembre 2017,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 19 mars 2004, révisé, modifié et opposable aujourd'hui et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le classement du bien en zone UAa du PLU, zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités correspondant au centre ancien de Servon qui présente un caractère dense et où les bâtiments sont en général construits en ordre continu,

Vu le programme local de l'habitat (PLH) approuvé par délibération du conseil municipal de la Ville de Servon le 25 octobre 2001,

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 la ville de Servon en date du 11 mai 1994 instaurant le droit de préemption urbain sur une partie de la commune et la délibération du conseil municipal du 28 juin 1996 modifiant le champ d'application du droit de préemption urbain et décidant de l'instituer sur les zones U et NA,

Vu la délibération du 2 octobre 2019 n° B19-3-4 du Bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la ville de Servon et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 19 septembre 2019 n° 45/19 du conseil municipal de la ville de Servon approuvant la convention cadre entre la ville et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 6 novembre 2019 entre la ville de Servon et l'EPFIF, pour une durée de 5 ans et une enveloppe globale de 11 millions d'euros, délimitant notamment le périmètre de veille foncière « Centre Bourg » comme périmètre d'intervention et précisant l'objectif de réalisation d'opérations comportant 50% de logements sociaux,

Vu la délibération du 8 avril 2021 n° B21-1 du Bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant l'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière entre la ville de Servon et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 25 mars 2021 n° 22/21 du conseil municipal de la ville de Servon approuvant l'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière entre la ville et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu l'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière en date du 7 mai 2021 entre la ville de Servon et l'EPFIF élargissant les périmètres de veille foncière aux zones U identifiées par le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Servon,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par l'étude notariale NOT'R 1Pact à COMBS-LA-VILLE, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 15 décembre 2022 en mairie de Servon, relative à la cession du bien situé à Servon – 47 rue de la République, cadastré à Servon section AC n° 148, libre de toute occupation, moyennant le prix de 1 200 000 € (un million deux cent mille euros), en ce compris les honoraires d'agence d'un montant de 48 000 € TTC (quarante-huit mille euros toutes taxes comprises) à la charge du vendeur,

Vu la délibération du conseil municipal de Servon du 16 juillet 2020 autorisant le Maire à exercer, au nom de la commune, le droit de préemption urbain et à en déléguer l'exercice à l'occasion de l'aliénation d'un bien,

Vu la décision n°01/23 de Monsieur le Maire de la commune de Servon en date du 6 janvier 2023, portant délégation à l'EPFIF de l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de la DIA susvisée, 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 la demande de visite et de pièces complémentaires en date du 31 janvier 2023 adressée par l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France au propriétaire et au notaire mandataire déclaré à la DIA, par exploits d'huissier le 7 février 2023,

Vu la réponse à la demande de pièces susmentionnée adressée par le notaire et mandataire déclaré à la DIA, reçue par l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France le 9 février 2023,

Vu le courrier d'acceptation de la visite reçu le 9 février 2023,

Vu le constat contradictoire réalisé à l'issue de la visite du 15 février 2023,

Vu la délibération du conseil municipal de Servon n°67/19 du 19 décembre 2019, prenant en considération notamment le secteur « Centre Bourg » dans le cadre de l'article L424-1 du code de l'urbanisme,

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, soit au moins 10 logements sociaux,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 3 mars 2023,

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 que la commune de Servon disposait de 13,50% de logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2021 et est à ce titre concernée par des obligations triennales de rattrapage en matière de logement social,

Considérant les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France notamment en faveur de la densification du tissu urbain et 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 construire 70 000 logements géographiquement et socialement adaptés sur la Région Ile-de-France,

Considérant les dispositions du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement prévoyant une augmentation de la production de logements et de la part de logements financièrement accessibles dans la production neuve, notamment par une production soutenue de logements locatifs sociaux avec un objectif de production annuelle de 200 logements pour la Communauté de Communes de l'Orée de la Brie,

Considérant les objectifs de diversification de l'offre de logements et de facilitation des parcours résidentiels, exposés dans le PADD du PLU de Servon,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone UAa au PLU,

zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités correspondant au centre ancien de Servon qui présente un caractère dense et où les bâtiments sont en général construits en ordre continu,

Considérant que le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Établissement 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 Servon et l'EPFIF visant à réaliser, sur les périmètres de veille foncière de l'EPFIF, des opérations de logements dont au minimum 50 % de logements sociaux,

Considérant que le bien objet de la DIA est situé dans l'un des périmètres d'intervention foncière à l'intérieur desquels l'EPFIF intervient,

Considérant que l'acquisition du bien objet de la DIA permettra la création d'une opération de logements dont au minimum 50 % de logements sociaux,

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 que ces actions d'aménagement urbain tendant à la création d'une plus grande mixité sociale, nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Considérant la réalité des interventions de l'EPFIF sur le territoire de la commune de Servon, laquelle se traduit par la revente déjà effectuée de biens ayant permis la création de deux programmes d'une centaine de logements dont plus de 50% de logements locatifs sociaux, rue de la Paix et rue de la République,

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'environ 20 logements dont au moins 50% de logements locatifs sociaux, soit au moins 10 logements 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 des objectifs assignés,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 47 rue de la République à Servon, cadastré AC n°148 d'une superficie totale de 3 279m², libre de toute occupation ou location, moyennant le prix de 800 000 € (huit cent mille euros), en ce compris la commission d'agence de 48 000 € TTC (quarante-huit mille euros toutes taxes comprises) à la charge du vendeur.

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 le dépôt d'une déclaration d'intention d'aliéner ;

A défaut de notification de la réponse dans le délai de deux mois susvisé, le vendeur est réputé avoir renoncé à la vente de ses biens.

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 :

- Au propriétaire, selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- A l'étude notariale NOT'R 1Pact, 1 rue des Acacias 77380 COMBS-LA-VILLE, en tant que notaire
- A l'acquéreur évincé, GILL PROMOTION, 11 avenue du Général de Gaulle 77170 BRIE-COMTE-ROBERT.

Article 5 :

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

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 13 mars 2023



Gilles BOUVELOT
Directeur Général