DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'Etablissement Public Territorial
Paris-Est Marne et Bois
pour le bien situé 20 Bis rue du Maréchal Foch à
Bry-sur-Marne
cadastré section J n°78

N° 230076
Réf. DIA n° **IA0940152200165**

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 n° 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbain en date du 13 décembre 2000,

Vu le taux de 19,34% de logements sociaux au 1er janvier 2021 sur la commune de Bry-sur-Marne et le contrat de mixité sociale prévoyant pour la période 2020-2022 la réalisation de 242 logements sociaux supplémentaires,

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,

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 Bry-sur-Marne approuvé le 20 mars 2017 et mis à jour par arrêtés en date du 28 janvier 2019, du 27 août 2019 et du 23 décembre 2020,

Vu le classement du bien en zone UE du PLU, correspondant à une zone urbanisée,

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 de territoire de ParisEstMarne&Bois n°20-156 du 8 décembre 2020 instituant le droit de préemption urbain simple et le droit de préemption urbain renforcé (DPU-R) sur le territoire de la commune de Bry-sur-Marne,

Vu la délibération du 18 décembre 2020 n° B20-3-16 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Bry-sur-Marne, le territoire de ParisEstMarne&Bois et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du conseil de territoire de ParisEstMarne&Bois n°20-155 du 8 décembre 2020 approuvant la convention d'intervention foncière à passer entre l'EPFIF, la commune de Bry-sur-Marne et l'Etablissement Public Territorial ParisEstMarne&Bois,

Vu la délibération du 17 décembre 2020 ndu Conseil municipal de la ville de Bry-sur-Marne approuvant la convention cadre entre la ville, l'Etablissement Public Territorial ParisEstMarne&Bois et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière signée le 5 février 2021 entre l'EPFIF, la commune de Bry-sur-Marne et l'Etablissement Public Territorial ParisEstMarne&Bois, instituant un périmètre de veille sur l'ensemble du territoire communal et précisant un objectif de réalisation de 30% de logements sociaux, qui détermine les conditions et modalités d'intervention de l'EPFIF dans son accompagnement de la politique foncière de la Ville,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner n° IA0940152200165, établie par Maître Olivier GAMARD, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 13 décembre 2022 en mairie de Bry-sur-Marne, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien situé sur la parcelle cadastrée section J n°78, sis 20 Bis rue du Maréchal Foch à Bry-sur-Marne, dans l'état d'occupation indiqué dans la DIA, au prix de 2 150 000 € (DEUX MILLIONS CENT CINQUANTE MILLE EUROS), en ce compris une commission d'agence d'un montant de SOIXANTE QUATRE MILLE CINQ CENT EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (64 500 € TTC), à la charge du vendeur,

Vu la délibération n° 20-156 du conseil communautaire de l'Etablissement Public Territorial ParisEstMarne&Bois, du 8 décembre 2020 donnant à Monsieur le Président de l'Etablissement Public Territorial ParisEstMarne&Bois compétence pour déléguer le droit de préemption,

Vu la décision 2023–D–n°8 du Président en date du 17 Janvier 2023, portant délégation à l'EPFIF 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 pièces complémentaires effectuées le 10 février 2023 et leur réception le 23 février 2023,

Vu la demande de visite adressée le 10 février 2023 aux propriétaires, à leur mandataire et au notaire mentionné ci-dessus, dont il a été accusé réception le 13 février 2023, la visite ayant été réalisée,

Vu l'étude de capacité réalisée sur les biens mis en vente et concluant à la possibilité de réhabiliter le bien faisant l'objet de la DIA susmentionnée, pour y créer huit logements locatifs sociaux,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 10 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, et la construction de 242 logements sociaux pour l'atteinte des objectifs triennaux,

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

Considérant les dispositions du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement prévoyant 38 000 logements pour la Métropole du Grand Paris,

Considérant les objectifs de renouvellement urbain exposés dans le PADD du PLU de Bry-sur-Marne,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone UA au PLU qui autorise la réhabilitation d'immeuble et la construction de logements en centre-ville,

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 le programme de la convention d'intervention foncière entre la ville de Bry-sur-Marne, l'Etablissement Public Territorial Paris-Est Marne et Bois et l'EPFIF visant à réaliser dans le secteur de veille « Territoire communal », où se situe le bien mentionné ci-dessus, des opérations comprenant un minimum de 30% de logements sociaux,

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 la création de huit logements 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 réhabilitation d'un immeuble de huit appartements en huit logements sociaux 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 de huit logements sociaux,

DECIDE :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 20 Bis rue du Maréchal Foch à Bry-sur-Marne, cadastré section J numéro 78, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix d'un million cinq cent mille euros (1.500.000 €), en valeur occupée.

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 demande d'acquisition, l'EPFIF 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 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, sous pli recommandé avec accusé de réception ou remise contre décharge :

- A l'étude de notaires de maître Olivier GAMARD, à Nanteuil les Meaux 77100, en tant que notaire et mandataire de la vente,

- Au vendeur indiqué à la déclaration d'intention d'aliéner,

- A l'acquéreur indiqué à la déclaration d'intention d'aliéner.

Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie de BRY-SUR-MARNE ainsi qu'au siège de l'Etablissement public territorial 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 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

GILLES BOUVELOT ID

GILLES BOUVELOT ID
c=FR, o=ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER IDF, ou=0002 49512000800026, sn=BOUVELOT, givenName=GILLES, cn=GILLES BOUVELOT ID, serialNumber=I250570604
2023.03.21 17:40:51 +01'00'