

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la Commune de Mennecy
pour le bien situé 8 rue de la Fontaine
cadastré section BB n°41

N° 2300134

Réf. DIA n° 0913862310018

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 leur 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 urbains 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,

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

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 7 juillet 2017, rectifié par délibération du Conseil Municipal du 3 novembre 2017 pour prendre en compte les remarques émises lors du contrôle de légalité du 5 septembre 2017

Vu le classement du bien en zone UAa du PLU, correspondant au centre ancien de la ville,

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 Commune de Mennecey en date du 15 juillet 2010 instaurant le droit de préemption urbain sur les zones U et UA du PLU à l'exclusion de la zone UE,

Vu la délibération du 16 mars 2022 n°B22-1-13 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Mennecey et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 11 avril 2022 entre la Ville de Mennecey et l'EPFIF, délimitant le périmètre de veille foncière et précisant l'objectif de création de 400 logements à réaliser dans un délai de six ans pour un budget estimatif global de 15 000 000 €,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître François-Xavier KNEPPERT, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 07 mars 2023 en mairie de Mennecey, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien situé à Mennecey, 8 rue de la Fontaine, cadastré à Mennecey section BB n° 41, dans l'état d'occupation indiqué dans la DIA, moyennant le prix de DEUX CENT QUARANTE CINQ MILLE EUROS (245 000 €), en ce non compris les honoraires d'agence d'un montant de NEUF MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (9 000 € TTC) à la charge de l'acquéreur,

Vu la décision n° DEC 150 23 58 du Maire en date du 30 mai 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 Adjointes, l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande de pièces complémentaires effectuée le 13 avril 2023 et leur réception le 17 mai 2023,

Vu la demande de visite effectuée le 13 avril 2023 et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite le 2 mai 2023,

Vu le projet de réhabilitation proposé par un bailleur social sur le bien mis en vente et concluant à la possibilité de rénover le bien pour réaliser 4 logements d'insertion temporaire destinés à des occupants en situation de mal logement et de précarité,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 2 mai 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 densification du tissu urbain,

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 la création de 270 logements au sein de la Communauté de communes Val d'Essonne,

Considérant les objectifs exposés dans le PADD du PLU de Mennecey de création de 30 logements par an pour maintenir la population menneçoise à environ 13 200 habitants et de 40 à 50 logements par an pour assurer la diversification du parc,

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

Considérant que les enjeux du PLU de la commune de Mennecey sont la préservation du centre-ville contre des évolutions qui pourraient dénaturer la qualité patrimoniale du tissu urbain,

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 Mennecey et l'EPFIF visant à réaliser 400 logements,

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 réhabilitation d'un bien dégradé en vue de créer 4 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 développer du logement locatif social, 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 4 logements sociaux,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 8 rue de la Fontaine à Mennecey, cadastré section BB n°41, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de quatre-vingt-dix mille euros (90 000 €) en ce compris une commission d'agence de neuf mille euros toutes taxes comprises (9 000 € TTC).

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 :

- Au propriétaire selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- A Maître Francois Xavier KNEPPERT, 40 rue Louis Moreau, BP 131, 91150 Etampes, notaire, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- 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 Mennecey

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.

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 compétent. 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 12 juin 2023



Gilles BOUVELOT
Directeur Général