

**Exercice du droit de préemption urbain
Par délégation de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne et Bois
Pour le bien situé 1-3 avenue de la Villa d'Antony à Saint Maurice
Cadastré section O n°61**

N° 2300136

DIA reçue en mairie le 16/03/2023

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 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 le schéma directeur de la région Ile-de-France approuvé par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013,

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Maurice approuvé par délibération du conseil de territoire de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne et Bois n°17-37 du 20 mars 2017 et l'arrêté du 19 décembre 2019 le mettant à jour,

Vu le classement du bien en zone UAi du PLU, à vocation urbaine dense et mixte,

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 15 mars 2019 n° B19-1-10 du Bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Saint-Maurice et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

6

Vu la délibération n° 739 du 20 février 2019 du Conseil municipal de la ville de Saint-Maurice approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Saint-Maurice et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière entre la commune de Saint-Maurice et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France signée le 9 avril 2019,

Vu l'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière signé le 7 mai 2021,

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner reçue en Mairie le 16 mars 2023, établie par Maître HAUTEFEUILLE-HUARD, informant Monsieur le Maire de la volonté du propriétaire de céder le bien situé 1-3 avenue de la Villa d'Antony à Saint-Maurice, et cadastré section O n°61, en valeur occupée, au prix de TROIS MILLIONS SEPT CENT MILLE EUROS (3 700 000 euros),

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 27 février 1997, instaurant le droit de préemption urbain renforcé sur le territoire communal,

Vu la délibération du conseil de territoire de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne et Bois n°17-101 du 25 septembre 2017 portant sur le réajustement du périmètre de droit de préemption urbain de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne et Bois sur le territoire de la commune de Saint-Maurice

Vu la délibération du conseil de territoire de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne et Bois n° DC 2021-47 en date du 6 avril 2021 portant délégation du droit de préemption urbain renforcé sur le territoire de la commune de Saint-Maurice à la commune et à l'EPFIF,

Vu la délibération du conseil de territoire de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne et Bois n° DC 2023-39 en date du 18 avril 2023 déléguant à l'EPFIF le droit de préemption renforcé sur la parcelle section O n° 61 sise 1-3 avenue de la Villa d'Antony,

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 délibération du Conseil Municipal de Saint-Maurice en date du 31 mars 2023 approuvant le principe de maîtrise de la programmation de la parcelle cadastrée section O n° 61 sise 1 avenue de la Villa d'Antony,

Vu la demande de pièces complémentaires effectuée le 25 avril 2023 et leur réception le 10 mai 2023,

Vu l'acquisition déjà réalisée par l'EPFIF de la parcelle section L n°111 dans le secteur de la Place de l'Ecluse, en vue de la réalisation des objectifs de la convention,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 26 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

6

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 38 000 logements pour la Métropole du Grand Paris,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone UAi au PLU à vocation urbaine dense et mixte,

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 l'objectif de la convention d'intervention foncière entre la ville de Saint-Maurice et l'EPFIF visant à réaliser environ 280 logements,

Considérant que par délibération du Conseil Municipal de Saint-Maurice du 31 mars 2023, la commune a approuvé le principe de mutation du site stratégique cadastré section O n°61, sis 1-3 avenue de la Villa d'Antony, actuellement occupé par un immeuble de bureaux, et d'en maîtriser la programmation en vue d'une opération de logements sociaux,

Considérant le potentiel de transformation de cet immeuble de bureaux en environ 10 à 20 nouveaux logements locatifs 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 d'une offre en logements sociaux mixtes, 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 réaliser du logement social nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Considérant la réalité des interventions de l'EPFIF sur le territoire de la commune de Saint Maurice, laquelle se traduit par l'acquisition réalisée de la parcelle cadastrée section L n° 111 dans le secteur de la Place de l'Ecluse, des acquisitions réalisées et en cours au sein de la copropriété sise 18 rue du Maréchal Leclerc ainsi que l'acquisition et la revente déjà effectuée d'un bien sis 24 bis rue du Maréchal Leclerc ayant permis la création de 21 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 répondre aux objectifs de diversification du parc de logements sur la commune et en particulier pour la création de logements sociaux,

6

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien situé 1-3 avenue de la Villa d'Antony à Saint-Maurice, et cadastré section O n°61, tel que décrit et dans l'état d'occupation de la déclaration d'intention d'aliéner, au prix d'UN MILLION NEUF CENT MILLE EUROS (1 900 000 €),

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

- Au propriétaire, selon les informations indiquées dans la déclaration d'intention d'aliéner
- Maître Catherine HAUTEFEUILLE-HUARD, 1 Avenue Walwein, CS40005, Montreuil Cedex (93104), en tant que notaire et mandataire de la vente
- A l'acquéreur évincé selon les informations indiqués dans la déclaration d'intention d'aliéner
- Aux locataires et occupants, selon les informations indiquées dans la déclaration d'intention d'aliéner

Article 5 :

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

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 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 de Melun.

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. 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 juin 2023



Gilles BOUVELOT
Directeur Général