

DECISION
EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN
PAR DELEGATION DE LA PREFECTURE DU VAL DE MARNE
PORTANT SUR LE BIEN CADASTRE
SECTION AN N°38 SIS 5 RUE CLAUDE JEAN ROMAIN AU PERREUX-SUR-MARNE

N° 2300201

Réf. DIA n° 2023-398 reçue le 23 juin 2023 en mairie du Perreux-sur-Marne

Le Directeur général,

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment son article L2122-22,

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.213-3 et R.213-1 à 3,

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 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 contrat de développement territorial signé le 21 décembre 2015,

Vu le Plan Local D'Urbanisme (PLU) du Perreux-sur-Marne approuvé par la délibération du conseil de territoire Paris Est Marne et Bois n°16-141 du 11 juillet 2016, modifié le 18 décembre 2017 et le 2 février 2021,

Vu le classement du bien en zone URa du PLU, ciblée notamment pour répondre aux objectifs de construction de logements sur le territoire communal,

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 n° CB04/09/1995/DPU de la Commune du Perreux-sur-Marne en date du 3 septembre 1995, instaurant le droit de préemption urbain renforcé sur la totalité du territoire de la commune du Perreux-sur-Marne,

Vu l'arrêté préfectoral 2020/3902 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 du Perreux-sur-Marne et transférant le droit de préemption urbain au Préfet du Val de Marne,

Vu la délibération du 21 mars 2018 n° B18-1-17 du Bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune du Perreux-sur-Marne et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 28 juin 2018 du Conseil municipal de la ville du Perreux-sur-Marne approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune du Perreux-sur-Marne et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière entre la commune du Perreux-sur-Marne et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France signée le 16 juillet 2018, délimitant le périmètre de veille foncière portant sur l'ensemble du territoire communal, à l'exception du lotissement du Parc et des bords de Marne, précisant l'objectif de réalisation de 300 logements dont 50% en locatif social, à réaliser dans un délai de cinq ans, pour un budget estimatif global de 18 millions d'euros,

Vu l'avenant en date du 2 septembre 2019, modifiant la convention d'intervention foncière en relevant l'enveloppe du budget estimatif à 30 millions d'euros,

Vu ladite convention d'intervention foncière prévoyant que lorsque la commune fait l'objet d'un arrêté préfectoral pris au titre de l'article L302-9-1 du CCH et dans les cas où l'article L210-1 prévoit que le droit de préemption est exercé par le représentant de l'Etat dans le département, ce dernier peut déléguer le droit de préemption à l'EPFIF dans ou en dehors des secteurs d'intervention mentionnés dans la convention d'intervention foncière,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître Laurine HEUDIARD, notaire à Paris (75001), en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 23 juin 2023 en mairie du Perreux-sur-Marne, informant Madame le Maire de l'intention du propriétaire de céder le bien sis 5 rue Claude Jean Romain au Perreux-sur-Marne, cadastré section AN n°38, d'une contenance de 221 m², composé de huit appartements totalisant une surface utile de 303 m², de huit caves et de deux garages moyennant le prix de UN MILLION DEUX CENT DIX MILLE EUROS (1 210 000,00 €) en ce non compris une

commission d'agence d'un montant de QUARANTE MILLE DEUX CENTS CINQUANTE EUROS (40 250,00 €) TTC à la charge de l'acquéreur, en valeur en partie occupée et en partie libre,

Vu l'arrêté préfectoral n°2023-03369 en date du 19 septembre 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 23 juin 2023 en mairie du Perreux-sur-Marne susmentionnée,

Vu la demande de pièces et de visite en date du 17 août 2023, le refus de visite le 22 août 2023 ainsi que la réception des pièces le 23 août 2023,

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 l'étude de faisabilité réalisée sur le bien mis en vente et concluant à la possibilité de réaliser huit logements locatifs sociaux en acquisition amélioration,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 7 septembre 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 que le taux de logements sociaux de la ville du Perreux-sur Marne est de 12,51% au 1^{er} janvier 2021 et que le déficit est de 1094 logements sociaux pour atteindre l'objectif triennal 2020-2022 considérant que la commune est carencée,

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 le contrat de développement territorial signé le 21 décembre 2015, poursuivant les objectifs de construction de 1 370 logements par an, sur le territoire des 5 communes signataires : Fontenay-sous-Bois, Le Perreux-Sur-Marne, Nogent-Sur-Marne, Neuilly-Plaisance et Rosny-Sous-Bois,

Considérant que ce bien est situé en zone URa du PLU, ciblée notamment pour répondre aux objectifs de construction de logements sur le territoire communal,

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

contribuer à accélérer et augmenter la production de logements et en particulier de logements sociaux ainsi que d'agir en faveur du développement économique,

Considérant que le bien objet de la DIA est situé dans le périmètre d'intervention foncière à l'intérieur duquel l'EPIF intervient,

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi à savoir, « construire des logements, dont des logements sociaux », présente un intérêt général au sens de l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme,

Considérant la réalité des interventions de l'EPIF sur le territoire de la commune du Perreux-sur-Marne, laquelle se traduit par la revente déjà effectuée de 15 opérations permettant la création de 404 logements dont 70% de logements locatifs sociaux,

Considérant que l'EPIF est habilité à procéder à toutes les acquisitions foncières et opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement au sens du L 300-1 du code de l'urbanisme au titre de la convention d'intervention foncière susvisée,

Considérant que l'acquisition du bien objet des présentes participerait à la réalisation de huit logements locatifs sociaux en acquisition amélioration,

Considérant que l'acquisition du bien est stratégique pour la réalisation des objectifs assignés,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 5 rue Claude Jean Romain au Perreux-sur-Marne, section AN n°38, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, en valeur en partie occupée et en partie libre, au prix de NEUF CENT CINQUANTE NEUF MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS (959 750,00 €) en ce non compris une commission d'agence d'un montant de QUARANTE MILLE DEUX CENTS CINQUANTE EUROS (40 250 €) TTC à la charge de l'acquéreur,

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'EPIF 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 indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître Laurine HEUDIARD, notaire, sis 11 rue de Beaujolais à Paris (75001), en tant que notaire et mandataire de la vente,

Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie du Perreux-sur-Marne.

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 19/09/2023



Gilles BOUVELOT
Directeur Général