

DECISION n°2300215
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation du Maire de Meaux
pour le bien situé à Meaux (77100)
71 avenue du Président Roosevelt
parcelles cadastrées section AZ n° 44 et 192

N° 2300215
Réf : DIA 17/07/2023

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 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,

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 ville de Meaux approuvé le 8 avril 2004, révisé le 21 juin 2012, modifié le 8 octobre 2015, modifié le 29 septembre 2017, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu les Orientations d'Aménagement et de Programmation décidées lors de la révision du Plan Local d'Urbanisme du 21 juin 2012,

Vu le projet d'Écoquartier Foch Roosevelt exposé dans le Plan local d'Urbanisme, formant un périmètre d'environ 80 hectares devant permettre notamment la production de logements dans le cadre d'une opération d'aménagement durable,

Vu le périmètre « Roosevelt » devant recevoir à terme environ 1.200 logements dont 300 logements locatifs sociaux,

Vu la délibération du Conseil municipal de la Commune de Meaux du 17 juin 2004 instaurant le droit de préemption urbain,

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 4 décembre 2019 n° B19-4-3 du bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, la ville de Meaux et la Communauté de Communes du Pays de Meaux,

Vu la délibération du 12 juin 2020 n° 20 06 2537 du Conseil Municipal de la ville de Meaux approuvant la convention d'intervention foncière entre l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, la ville de Meaux et la Communauté de Communes du Pays de Meaux,

Vu la délibération du 20 juin 2020 n° CC 20 06 2511 du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Pays de Meaux approuvant la convention d'intervention foncière entre l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, la ville de Meaux,

Vu la convention d'intervention foncière, conclue le 29 septembre 2020, entre la ville de Meaux, la Communauté de Communes du Pays de Meaux et l'Etablissement public foncier d'Ile de France, délimitant le périmètre de veille foncière « Roosevelt »,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître BRIDOUX, notaire à la Ferté sous Jouarre (77), en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 17 juillet 2023 en mairie de Meaux, relative à la cession de la propriété sise 71 avenue du Président Roosevelt à Meaux (77), cadastrée section AZ n° 44 et 192, vendue libre, moyennant le prix de TROIS MILLIONS SEPT CENT QUANTRE VINGT MILLE EUROS (3 780.000 €) en ce compris une commission d'agence de CENT TRENTE MILLE EUROS TTC (130.000 € TTC) à la charge du vendeur,

Vu la délibération du Conseil municipal du 25 mai 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° 2023-775 de Monsieur le Maire de la ville de Meaux en date du 5 septembre 2023, portant délégation à l'EPPFIF 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'EPPFIF déléguant à son Directeur Général, et, en cas d'empêchement, aux Directeurs Généraux Adjoint, l'exercice du droit de préemption,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 4 septembre 2023,

Vu la demande de pièces complémentaires du 11 septembre 2023 et leur réception le 21 septembre 2023,

Vu l'Opération d'Aménagement Programmée de l'écoquartier Foch-Roosevelt qui s'étend sur 80 hectares et fait figure de trait d'union entre les quartiers réaménagés de la Zone Urbaine Sensible (ZUS) et le centre-ville en proposant un aménagement urbain durable,

Vu son sous-secteur « Saint Lazare » qui prévoit la réalisation de 1200 logements dont environ 300 logements sociaux,

Vu la situation de la propriété objet de la présente décision dans le périmètre du futur écoquartier et dans son sous-secteur « Saint Lazare »,

Vu les acquisitions des propriétés sises 13, 15, 19A, 19B, 19C, 36, 37, 49, 53 avenue Roosevelt déjà réalisées par l'EPFIF dans le secteur Roosevelt en vue de la réalisation des objectifs de la convention d'intervention foncière,

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 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 l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU laquelle prévoit dans un périmètre dont le bien objet de la DIA visée ci-dessus fait partie, la réalisation de 1.200 logements,

Considérant qu'il est stratégique pour la ville de Meaux de maîtriser les propriétés formant le périmètre de projet « Roosevelt » en vue de son aménagement dans le cadre de l'écoquartier Foch Roosevelt,

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 la situation du bien concerné par ladite déclaration d'intention d'aliéner dans le périmètre de veille foncière de l'EPFIF,

Considérant que par son action d'anticipation, l'EPFIF participe à la démarche de requalification du secteur Roosevelt,

Considérant que la réalisation de l'objectif de création sur ce secteur de logements dont notamment des logements sociaux, présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant qu'en vertu de l'article L. 221-1 du Code de l'Urbanisme, les établissements publics mentionnés aux articles L. 321-1 et L. 324-1 de ce même code sont habilités à acquérir des immeubles, au besoin par voie d'expropriation, pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement répondant aux objets définis à l'article L. 300-1,

Considérant que le droit de préemption peut ainsi être exercé non seulement en vue de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement répondant aux objets définis à l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, mais aussi pour constituer des réserves foncières destinées à préparer ces opérations,

Considérant que dans ces conditions, la préemption du bien objet de la DIA sis 71 avenue du Président Roosevelt par l'EPFIF est une opportunité foncière qui permettra la poursuite de la maîtrise de

l'aménagement du secteur « Roosevelt », en vue de la création à terme d'environ 1.200 logements dont 300 logements locatifs sociaux,

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

Considérant que la réalisation de cet objectif de construction de logements présente un intérêt général au sens de l'article L 210-1 du code de l'urbanisme,

DECIDE :

Article 1 :

De proposer d'acquérir la propriété sise 71 avenue Roosevelt à Meaux (77100), cadastrée AZ n° 44 et 192, telle que décrite dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix d'UN MILLION HUIT CENT MILLE EUROS (1 800.000 €) en valeur libre.

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'EPPFIF 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 et sous pli recommandé avec accusé de réception à :

- Maître BRIDOUX, mandataire du propriétaire, 1 rue Hardy Guillard 77262 LA FERTE SOUS JOUARRE ;
- au propriétaire ;
- à l'acquéreur évincé.

Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en mairie de Meaux et à la Communauté de Communes du Pays de Meaux.

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.

Ce délai est augmenté, conformément à l'article R 421-7 du code de justice administrative, d'un mois si vous demeurez dans les outre-mer et de deux mois si vous demeurez à l'étranger.

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 octobre 2023,



Gilles BOUVELOT
Directeur Général

