

DECISION n° 2300216
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation du Maire de Meaux
pour le bien situé à Meaux (77100)
55 avenue du Président Roosevelt
cadastré section AZ n° 52

N° 2300216

Réf : DIA 8/09/2023

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 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'Eco-Quartier 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 sous-secteur « Lazare – Tauziet » et notamment le périmètre « Boulevard des concessionnaires » devant recevoir à terme environ 1.200 logements dont 300 logements locatifs sociaux,

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,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître VIARD, notaire à Dijon (21), en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 8 septembre 2023 en mairie de Meaux, relative à la cession de la propriété sise 55 avenue du Président Roosevelt à Meaux (77), cadastrée section AZ n° 52, vendue occupée, moyennant le prix de 260 000 €,

Vu la décision n° 2023-869 de Monsieur le Maire de la ville de Meaux en date du 29 septembre 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 adopté et les délibérations adoptées par le Conseil d'administration de l'EPFIF le 8 octobre 2015 et le 20 juin 2019 déléguant à son Directeur général, et, en cas d'empêchement, aux Directeurs généraux adjoints, l'exercice du droit de préemption,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 29 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 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 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 « Boulevard des Concessionnaires » ;

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 qu'il est stratégique pour la ville de Meaux de maîtriser les propriétés formant le périmètre de projet « Boulevard des concessionnaires » en vue de son aménagement dans le cadre de l'Eco-quartier Foch Roosevelt ;

Considérant que l'acquisition de la propriété du 55 avenue du président Roosevelt par l'EPPFIF est une opportunité foncière qui permettra la maîtrise de l'aménagement de l'ilot ci-dessus mentionné, le sous-secteur « Lazare – Tauziet » et notamment le périmètre « Boulevard des concessionnaires » devant recevoir à terme environ 1.200 logements dont 300 logements locatifs sociaux ;

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

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

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 ;

Décide :

Article 1 :

D'acquérir aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, la propriété sise 55 avenue Roosevelt à Meaux (77100), cadastrée AZ n° 52, tel que décrite dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de DEUX CENT SOIXANTE MILLE EUROS € (260 000 €).

Article 2 :

Le vendeur est informé qu'à compter de la notification de cette décision et par suite de cet accord sur le prix de vente indiqué dans la DIA, la vente de ce bien au profit de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France est réputée parfaite. Elle sera régularisée conformément aux dispositions de l'article L 213-14 du code de l'urbanisme. Le prix devra être payé dans les quatre mois de la présente décision.

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 VIARD, mandataire du propriétaire, 23 rue Buffon, BP41222, 21012 DIJON ;
- 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.

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 Versailles.

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