

DECISION n°2300235
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne et Bois
pour le bien situé 4 Allée Ronsard à Charenton-le-Pont
cadastré section G n°127

Réf. DIA n°09401823-0345 reçue le 31 juillet 2023 – mairie de Charenton-le-Pont

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 réduire les déséquilibres sociaux,

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 approuvé par délibération du Conseil Municipal de la Ville de Charenton-le-Pont le 21 décembre 2006 et modifié le 15 février 2008, le 30 juin 2020, le 11 juillet 2011, le 13 décembre 2012, le 12 décembre 2013, le 16 décembre 2015 et mis à jour par arrêté en date du 27 mars 2017, modifié le 25 juillet 2017 puis le 15 octobre 2018, le 18 mai 2020 et en dernier lieu le 08 décembre 2020, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le classement du bien en zone Ubc du PLU, correspondant à une zone où les immeubles relativement hauts sont construits dans la majorité des cas en ordre discontinu,

Vu le Programme Local de l'Habitat Intercommunal (PLHI) approuvé par délibération du conseil de la Communauté de Communes Charenton-Saint Maurice le 10 décembre 2015,

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 Charenton-le-Pont en date du 28 septembre 1987 instaurant le droit de préemption urbain simple sur le territoire communal,

Vu la délibération du 4 décembre 2019 n°B19-4-13 du Bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Charenton-le-Pont, L'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 11 décembre 2019 n°19-124 du Conseil municipal de la ville de Charenton-le-Pont approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Charenton-le-Pont, L'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 16 décembre 2019 n°19-144 du Conseil de Territoire de Paris Est Marne & Bois approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Charenton-le-Pont, L'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 2 juillet 2020 entre la commune de Charenton-le-Pont, L'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) délimitant l'ensemble du territoire de la commune comme périmètre d'intervention,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Jean-Claude REMY, notaire à Metz, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 31 juillet 2023 en mairie de Charenton-le-Pont, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner

le bien situé au 4 Allée Ronsard à Charenton-le-Pont, cadastré section G n° 127, dans l'état d'occupation indiqué dans la DIA, moyennant le prix de TREIZE MILLIONS QUATRE CENT DIX-HUIT MILLE EUROS (13 418 000€), en ce non compris une commission d'agence d'un montant de TROIS CENT VINGT-DEUX MILLE TRENTE-DEUX EUROS (322 032€) TTC à la charge de l'acquéreur et de CENT SOIXANTE ET UN MILLE SEIZE EUROS (161 016€) TTC à la charge du vendeur,

Vu le mandat exclusif de recherche d'acquéreur du 27 février 2023 prévoyant une commission d'agence associée à la vente du bien objet de la DIA s'élevant à la hauteur de 1% HT du prix de vente à la charge du vendeur et de 2% HT du prix de vente à la charge de l'acquéreur,

Vu la délibération n° 20-63 du conseil de territoire de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois du 9 juillet 2020 autorisant le Président à exercer, au nom de l'Etablissement Public Territorial, le droit de préemption urbain et à en déléguer l'exercice à l'occasion de l'aliénation d'un bien,

Vu la délibération DC 2022-141 du conseil de territoire de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois du 13 décembre 2022 portant abrogation de délégation à la commune de Charenton-le-Pont du Droit de Préemption renforcé sur le territoire communal,

Vu la décision n°2023-D-121 du Président de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois en date du 12 septembre 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 Adjoints, l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande de pièces complémentaires effectuée le 25 septembre 2023 et leur réception le 29 septembre 2023,

Vu la demande de visite effectuée le 25 septembre 2023 et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite le 2 octobre 2023,

Vu l'étude de capacité réalisée sur le bien faisant l'objet de la DIA susmentionnée et concluant à la possibilité de réaliser un programme d'acquisition-amélioration par un bailleur social de cet ensemble immobilier de 40 logements, avec conventionnement d'au minimum 70 % en logements locatifs sociaux,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 20 octobre 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 réduction des déséquilibres sociaux,

Considérant les orientations du schéma directeur de la région Ile de France notamment en faveur de la réhabilitation du parc de logements existants,

Considérant les dispositions du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement prévoyant de favoriser la mixité sociale des territoires et d'enrayer les phénomènes de relégation des plus modestes dans les territoires éloignés,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone UBc au PLU,

Considérant que le PADD visé ci-dessus exprime l'objectif de la Ville de favoriser la diversification sociale du logement dans les opérations à venir de construction neuve ou de réhabilitation du tissu urbain existant,

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 que le PLHI visé ci-dessus exprime l'objectif de réalisation de logements sociaux sur la commune de Charenton-le-Pont afin d'augmenter le taux global de logements sociaux et de répondre à une demande croissante de ce type de logements, et notamment par le conventionnement des logements existants avec ou sans travaux,

Considérant que l'acquisition du bien mentionné ci-dessus permettra de renforcer la mixité sociale sur la commune de Charenton-le-Pont par la réalisation d'un programme de 40 logements dont au minimum 70 % de logements sociaux, à travers une opération d'acquisition-amélioration,

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 de mettre en œuvre la politique locale de l'habitat 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 réalisation d'un programme de 40 logements dont au minimum 70 % de logements sociaux nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Considérant la réalité des interventions de l'EPFIF sur le territoire de la commune de Charenton-le-Pont, laquelle se traduit par la revente déjà effectuée de biens ayant permis la création de 8 logements sociaux, rue Marty,

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 l'acquisition-amélioration de 40 logements, dont au minimum 70 % de logements sociaux,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 4 Allée Ronsard à Charenton-le-Pont, cadastré G n°127, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de **DOUZE MILLIONS D'EUROS (12 000 000 €)** en ce non compris une commission d'agence de DEUX CENT QUATRE-VINGT-HUIT MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (288 000 € TTC) à la charge de l'acquéreur,

Ce prix s'entendant en l'état d'occupation de l'immeuble tel que précisé dans la DIA, ses annexes et les documents communiqués le 29 septembre 2023.

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:

- Au propriétaire, la Société Anonyme LIVIE, 89 rue de Tocqueville, Paris (75017)
- A Maître Jean-Claude REMY, 24 avenue Foch à Metz (57000), en tant que notaire et mandataire de la vente,
- A l'acquéreur évincé, la Société Civile Immobilière CAP RESIDENTIEL 1, 33 avenue Pierre Mendès France, Paris (75013)

Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie de Charenton-le-Pont.

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 sis 43 rue du Général de Gaulle, 77000 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 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 de Melun. 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 30 octobre 2023



Gilles BOUVELOT
Directeur Général