

**DECISION**  
**Exercice du droit de préemption urbain**  
**par délégation de la commune de Dampmart**  
**pour les biens situés 31 rue Antoinette Labour à Dampmart**  
**cadastrés section AB n°523 et n°803**

N° 2400013

Réf. DIA n°2023-34

**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'Île 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 Schéma de Cohérence Territoriale Marne, Brosse et Gondoire (SCoT) dont la révision a été approuvée en conseil communautaire le 7 décembre 2020, et notamment l'axe n°3 du projet

d'aménagement et de développement durable (PADD) visant notamment à construire un habitat respectueux de l'environnement et de ses habitants ;

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération n°2014/02/0480 du conseil municipal de Dampmart en date du 05 février 2014, modifié le 29 décembre 2016, révisé le 21 décembre 2021, et objet d'une modification simplifiée approuvée le 16 novembre 2022 ;

**Vu** le classement des biens en zone UA du PLU, zone qui correspond à la partie agglomérée ancienne du bourg affectée essentiellement à l'habitation, ainsi qu'aux activités commerciales, artisanales et équipements collectifs qui en sont le complément naturel ;

**Vu** l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU dite « secteur Ferme » qui prévoit la construction d'une vingtaine de logements dont au minimum un tiers de logements sociaux, et offrant une diversité de logements en matière de tailles et de typologie ;

**Vu** l'emplacement réservé (ER) n°8, qui impose la réalisation d'un programme de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale, soit 50% de logements sociaux ;

**Vu** le Programme Local de l'Habitat de Marne et Gondoire (PLH), approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 21 novembre 2011, et dont la révision a été approuvée par délibération n°2020/107 de ce même conseil communautaire en date du 07 décembre 2020 ;

**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 Dampmart en date du 25 juin 2014 instaurant le droit de préemption urbain sur l'ensemble du territoire ;

**Vu** la délibération n°2015/11/0559 du 25 novembre 2015 du conseil municipal de Dampmart approuvant la convention d'intervention foncière entre la Ville de Dampmart, la communauté d'agglomération Marne-et-Gondoire et l'Etablissement public foncier d'Ile de France ;

**Vu** la délibération n°2015/114 du 14 décembre 2015 du conseil de la communauté d'agglomération Marne-et-Gondoire approuvant la convention d'intervention foncière entre la Ville de Dampmart, Marne-et-Gondoire et l'Etablissement public foncier d'Ile de France ;

**Vu** la délibération n° B15-3-4 en date du 2 décembre 2015 du Bureau du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Dampmart, la communauté d'agglomération Marne-et-Gondoire et l'Etablissement public foncier d'Ile de France ;

**Vu** la convention d'intervention foncière tripartite, conclue le 27 janvier 2016 entre l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France (EPF-IF), la commune de Dampmart et la Communauté d'agglomération Marne-et-Gondoire, délimitant le périmètre de veille foncière précisant l'objet de réalisation de 50 logements par hectare à réaliser dans un délai de 4 ans pour un budget estimatif global de 5 millions d'euros ;

**Vu** les avenants à la convention d'intervention foncière tripartite en dates du 16 novembre 2020 et 30 décembre 2021 actant de la prorogation de la convention d'intervention foncière précitée ;

**Vu** la délibération n°B21-3-A28 du 29 octobre 2021 Bureau du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France approuvant l'avenant numéro 2 à la convention d'intervention foncière entre la commune de Dampmart, la communauté d'agglomération Marne-et-Gondoire et l'Etablissement public foncier d'Ile de France ;

**Vu** la délibération n°2021/09/29 du conseil municipal de Dampmart du 30 septembre 2021 approuvant la prorogation de la convention d'intervention foncière via l'avenant précité en date du 30 décembre 2021 ;

**Vu** la délibération n°2021/149 du conseil communautaire de la communauté d'agglomération Marne-et-Gondoire du 15 novembre 2021 approuvant la prorogation de la convention d'intervention foncière via l'avenant précité en date du 30 décembre 2021 ;

**Vu** la déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître Yann BRODIN, en application des articles L.213-2 et R.213-5 du code de l'urbanisme, reçue en mairie de Dampmart le 07 décembre 2023, informant Monsieur le Maire de l'intention des propriétaires d'aliéner les biens sis – 31 rue Antoinette Labour à Dampmart 77400, cadastrés section AB n°523 et n°803, libre de toute occupation, moyennant le prix de 425 000 € HT (QUATRE-CENT-VINGT-CINQ-MILLE EUROS), ainsi que les honoraires d'agence d'un montant de 25 000 € TTC (VINGT-CINQ- MILLE EUROS) à la charge de l'acquéreur;

**Vu** la délibération du conseil municipal de Dampmart en date du 25 mai 2020 portant délégation au Maire d'exercer, au nom de la commune, les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme, pour la durée de son mandat, et à en déléguer l'exercice à l'occasion de l'aliénation d'un bien ;

**Vu** la décision n°2024-01 du Maire de Dampmart du 30 janvier 2024 portant délégation du droit de préemption urbain au profit de l'Etablissement Public foncier d'Île-de-France concernant les biens immobiliers ;

**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 produite par Atelier JL en date du 24 février 2022, concluant à la possibilité de réaliser sur les biens objets de la DIA susmentionnée et sur les parcelles cadastrées section AB n° 245 - 247 et 522 avoisinantes situées dans le périmètre d'intervention foncière de l'EPFIF un projet de construction de 42 logements, dont 16 logements locatifs sociaux a minima intégré au périmètre de l'emplacement réservé n°8 précité ;

**Vu** l'étude de faisabilité produite par le cabinet d'architecte Atelier JL en date du 23 janvier 2024, concluant à la possibilité de réaliser exclusivement sur les biens objets de la DIA susmentionnée un projet de construction de 16 logements locatifs sociaux ;

**Vu** les acquisitions et opérations déjà réalisées par l'EPFIF sur le territoire communal de Dampmart au titre de la convention d'intervention foncière précitée ;

**Vu** l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 28 avril 2023 ;

**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, et à l'objectif triennal 2020-2022 de la ville de Dampmart de production de 76 logements sociaux ;

**Considérant** les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France visant notamment à optimiser l'espace urbanisé par le renouvellement urbain et la densification dans les tissus urbains existants ;

**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 orientations du SCoT qui sont notamment d'organiser les conditions d'un développement équilibré garant de parcours résidentiels complets, et de privilégier les espaces déjà urbanisés pour limiter les impacts sur les secteurs naturels et agricoles ;

**Considérant** que les biens objets de la déclaration d'intention d'aliéner susvisée sont situés en zone UA du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Dampmart, zone qui correspond à la partie agglomérée ancienne du bourg affectée essentiellement à l'habitation, ainsi qu'aux activités commerciales, artisanales et équipements collectifs qui en sont le complément naturel ;

**Considérant** l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU dite « secteur Ferme » qui comprend les biens objets de la DIA, et qui prévoit la réalisation à court terme d'une opération de construction d'une vingtaine de logements dont au minimum un tiers de logements sociaux, et offrant une diversité de logements en matière de tailles et de typologie ;

**Considérant** l'emplacement réservé (ER) n°8, qui impose la réalisation d'un programme de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale, soit 50% de logements sociaux ;

**Considérant** que les enjeux du PLU de la commune de Dampmart sont notamment d'accompagner un développement urbain respectueux du village, en privilégiant la valorisation des espaces libres et la requalification du bâti ancien au sein du tissu urbain pour la réalisation de nouveaux logements et équipements ;

**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** les objectifs du PADD du PLU visant notamment à permettre la reconversion de bâti à vocation d'habitat ;

**Considérant** l'objectif de production globale de 160 logements sur le territoire de la commune de Dampmart fixé par le Programme Local de l'Habitat Marne-et-Gondoire révisé le 7 décembre 2020 ;

**Considérant** le programme de la convention d'intervention foncière entre la ville de Dampmart et l'EPFIF visant à réaliser 50 logements par hectare dans le secteur de veille foncière, où se situent les biens mentionnés ci-dessus ;

**Considérant** que les biens objets de la DIA sont situés dans le périmètre d'intervention foncière à l'intérieur duquel l'EPFIF intervient ;

**Considérant** que la réalisation de l'objectif poursuivi à savoir, la réalisation d'une opération de construction de logements, comprenant au moins 30% de logements locatifs sociaux, 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 la réalisation d'une opération de construction comprenant une part de logements locatifs sociaux nécessitent une maîtrise foncière préalable ;

**Considérant** les deux études de faisabilité produite par le cabinet d'architectes Atelier JL en dates des 24 février 2022 et 23 janvier 2024, concluant à la possibilité de réaliser selon l'emprise définitivement retenue entre 16 et 42 logements sur l'emprise de l'OAP du PLU dite « secteur Ferme » ;

**Considérant** les acquisitions et projets déjà réalisés par l'Etablissement Public Foncier d'Île de France sur le territoire communal de Dampmart au titre de la convention d'intervention foncière précitée ;

**Considérant** que l'acquisition des parcelles situées 31 rue Antoinette Labour, cadastrées section AB n° 523 et 803, remembrées avec les parcelles avoisinantes cadastrées section AB n° 247-245 et 522 restant à acquérir, est stratégique car située dans le centre-bourg de Dampmart, et permettra une opération de construction neuve d'environ 16 logements locatifs sociaux a minima ;

**Considérant** que l'EPPFIF 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 la réalisation d'un projet de construction de 16 logements locatifs sociaux a minima.

**Décide :**

**Article 1 :**

D'acquérir aux prix et conditions proposées dans la déclaration d'intention d'aliéner les biens sis 31 rue Antoinette Labour à Dampmart, cadastrés section AB n° 523 et 803, au prix ferme et définitif de 425 000 € (QUATRE CENT VINGT-CINQ MILLE EUROS) en valeur libre, et commission d'agence d'un montant de 25 000 € TTC (VINGT-CINQ MILLE EUROS) à la charge de l'acquéreur,

**Article 2 :**

Le vendeur est informé qu'à compter de la notification de la présente 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'Île-de-France est réputée parfaite. Elle sera régularisée conformément aux dispositions de l'article L.213-14 du code de l'urbanisme.

**Article 3 :**

La présente décision est notifiée à Monsieur le Préfet de Paris et d'Île de France.

**Article 4 :**

La présente décision sera notifiée par voie d'huissier

- Au vendeur selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- A Maître Yann BRODIN, 20 rue du 4<sup>ème</sup> Zouaves, 93110 ROSNY-SOUS-BOIS, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- A l'acquéreur évincé mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner.

**Article 5 :**

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie de Dampmart.

**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 ce même délai, faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'EPPFIF. En cas de rejet du recours gracieux par l'EPPFIF, 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'EPPFIF dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Paris, le 5/02/2024



Gilles BOUVELOT  
Directeur Général