

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la Commune de Marines
pour le bien situé 11 rue Jean Jaurès
cadastré section AD n°41

N° 2400090

Réf. DIA n° 09537024BO026 reçue en mairie de MARINES le 16 mai 2024

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 et précisant en son article 2, que l'Etablissement Public foncier d'Ile-de-France a repris depuis le 1^{er} janvier 2016 l'ensemble des droits et obligations de l'Etablissement public du Val-d'Oise, dont notamment ses conventions d'interventions foncières et délégations de droit de préemption,

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 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 approuvé le 20 décembre 2017,

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Marines approuvé le 03 mars 2017, modifié le 18 octobre 2022, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du « Régat Marinois » qui a pour objectif de définir des principes d'aménagement et un plan de composition d'ensemble homogène au plan architectural sur l'ensemble de ce secteur,

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 28 juin 2022 n° B22-2-10 du Bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Marines et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 14 juin 2022 n°2022-CMa-06-01 du Conseil municipal de la ville de Marines approuvant la convention cadre entre la ville de Marines et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 18 juillet 2022 entre la ville de Marines et l'EPFIF,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Lucile CHEVILLARD, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 16 mai 2024 en mairie de Marines, informant Madame le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien situé 11 rue Jean Jaurès, cadastré à Marines section AD n°41, dans l'état d'occupation indiqué dans la DIA, moyennant le prix de VINGT MILLE EUROS (20 000 €) HT.

Vu la délibération n° 2017-CMa-09-03 du Conseil municipal de Marines, du 19 septembre 2017 instituant le droit de préemption urbain sur le territoire communal classé en zones urbaines et en zones d'urbanisation future délimitées par le Plan Local d'Urbanismes de Marines,

Vu la délibération n° 2023-CMa-06-03 du conseil municipal de Marines, du 9 juin 2023 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° 2024DM51 du Maire en date du 28 juin 2024, 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 l'acquisition déjà réalisée dans le secteur du « Régat Marinois » par l'EPFIF en vue de la réalisation des objectifs de la convention,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 18 septembre 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,

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 les objectifs de poursuivre l'identité et la cohérence urbaine et paysagère du bourg, de préserver et valoriser le caractère patrimonial du centre ancien, de limiter la consommation d'espace, d'assurer le développement de l'activité économique, de développer les liaisons douces et de préserver les espaces naturels et la qualité du site ainsi que sa biodiversité, exposés dans le PADD du PLU de Marines,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone Uab au PLU correspondant au centre ancien de la commune et recouvrant des secteurs urbanisés à caractère d'habitat, de services et d'activités,

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 d'une opération de logements divers, la constitution de places arborées et la valorisation d'une sente enherbée piétonne,

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 PADD visé ci-dessus exprime l'objectif de la Ville de maîtriser le développement harmonieux, équilibré et raisonnable de l'habitat dans le centre historique de la ville,

Considérant que le programme de la convention d'intervention foncière entre la ville de Marines et l'EPFIF visant à réaliser dans le secteur du « Régat Marinois », où se situe le bien mentionné ci-dessus, exprime l'objectif de réaliser environ 30 logements, dont 25% de logements locatifs sociaux et 200 m² d'activités économiques,

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 poursuivi de recyclage foncier, de densification et de mixité sociale 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 permettre la réalisation d'une opération d'environ 30 logements dont 25% de logements locatifs sociaux et 200m² d'activités économiques, nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Considérant que l'acquisition déjà réalisée par l'EPFIF dans le secteur du « Régat Marinois » démontre la réalité du projet,

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 la réalisation d'environ 30 logements, dont 25% de logements locatifs sociaux et 200 m² d'activités économiques,

Décide :

Article 1 :

D'acquérir aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, le bien situé 11 rue Jean Jaurès à Marines, cadastré section AD n° 41, soit au prix de **VINGT MILLE EUROS (20 000 €)** H.T.

Ce prix s'entendant en l'état d'occupation du bien tel que précisé dans la DIA.

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/ sous pli recommandé avec accusé de réception :

- À la SCPI NOVAPIERRE 1 selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- À Maître Lucile CHEVILLARD, 25 avenue Marceau - 75116 PARIS, notaire en tant que notaire et mandataire de la vente,
- A l'acquéreur évincé selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner.

Article 5 :

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

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 Cergy-Pontoise. 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 Cergy-Pontoise. 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 2 juillet 2024

Gilles Bouvelot
Directeur général

