

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la Commune de Trilport
pour le bien situé sise 52 avenue de Verdun
(cadastré section AI 375)

N° 2400184

Réf. DIA n° 202410050 du 31 juillet 2024

Le Directeur Général,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de justice administrative,

Vu le code de la construction et de l'habitation (CCH),

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 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 l'arrêté préfectoral du 7 mai 2024 adoptant le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement d'Ile de France et son annexe, comportant les dispositions dudit schéma,

Vu les dispositions du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement du 20 décembre 2017,

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 14 décembre 2016, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le classement du bien en zone UB du PLU, correspondant à une zone d'habitation en centre-ville et de renouvellement 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 Conseil municipal de la commune de Trilport en date du 29 novembre 2016, reçue en sous-préfecture le 1^{er} décembre 2016 et ainsi rendue exécutoire, approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Trilport et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération n°B16-2 du 1^{er} décembre 2016 du Bureau du Conseil d'administration de l'EPFIF approuvant la convention d'intervention foncière susnommée,

Vu la convention d'intervention foncière entre la commune de Trilport et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France signée le 19 décembre 2016, délimitant l'ensemble de la zone urbaine du territoire de la commune comme périmètre d'intervention et précisant l'objectif de réalisation de 600 logements dont les programmes de logements qui comportent 40 logements par hectare minimum avec une programmation, prévue par la collectivité, doivent avoir la moitié de logements locatifs sociaux, à réaliser dans un délai de 7 ans pour un budget estimatif global de 7 millions d'euros,

Vu demande d'acquisition (DA), reçue le 31 juillet 2024 en mairie de Trilport demandant à Monsieur le Maire d'acquérir le bien situé sise 52 rue de Verdun, cadastré section AI 375, d'une superficie totale de 714 m², moyennant le prix 440 000 € (QUATRE CENT QUARANTE MILLE EUROS) en valeur libre, y compris une commission d'agence de 21 560 € TTC (VINGT-ET-UN MILLE EUROS) à la charge du vendeur,

Vu les dispositions du Code de l'Urbanisme relatives à l'exercice du droit de préemption urbain et notamment l'article L.213-3,

Vu la délibération du Conseil municipal de Trilport du 28 février 2013 instituant le droit de préemption urbain notamment sur les zones UB,

Vu la décision du Maire n°2024/0108 en date du 13 août 2024, portant délégation à l'EPFIF de l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de la DIA susvisée,

Vu la délibération du Conseil municipal de Trilport du 12 juin 2020 indiquant les délégations consenties au Maire par le Conseil Municipal,

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 visite et de pièces complémentaires en date du 6 septembre 2024 adressée, dans le cadre de la loi ALUR, par l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France aux propriétaires déclaré à la DA, dont il a été accusé réception le 10 septembre,

Vu l'acceptation par les vendeurs de la visite reçu le 13 septembre 2024,

Vu la réception des pièces complémentaires en date du 13 septembre 2024,

Vu le procès-verbal de visite du 26 septembre 2024,

Vu l'étude réalisée sur les biens mis en vente et concluant à la possibilité de réaliser sur le bien faisant l'objet de la DA susmentionnée et sur les parcelles avoisinantes situées dans le périmètre d'intervention foncière de l'EPFIF, une opération d'environ 100 logements dont 50% sociaux,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 22 octobre 2024,

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 que la commune de Trilport disposait de 11.30% de logements locatifs sociaux au 1er janvier 2023 et est à ce titre concernée par des obligations triennales de rattrapage 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 dispositions du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement,

Considérant les objectifs de mixité sociale, de renouvellement et diversification du parc de logements et de limitation de l'étalement urbain et préservation des richesses paysagères et naturelles du territoire exposé dans le PADD du PLU de Trilport,

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 bien objet de la DA est situé dans le périmètre d'intervention foncière à l'intérieur duquel l'EPFIF intervient,

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 l'acquisition du bien objet de la DA permettrait, après remembrement des parcelles voisines, de réaliser une opération d'environ 100 logements dont 50% sociaux et de poursuivre ainsi le rattrapage de la commune en termes de construction de logements sociaux,

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi, à savoir la constitution de réserves foncières en vue de permettre des actions d'aménagement visant la mise en œuvre d'une politique de l'habitat communal, présente un intérêt général au sens de l'article L 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que dans ces conditions, la préemption du bien objet de la DA susvisée est stratégique pour la réalisation d'une opération d'environ 100 logements dont 50% sociaux,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien situé au 52 avenue de Verdun à Trilport, cadastré AI n°375 au prix de 250 000 € (DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS), libre de toute occupation.

Article 2 :

Les vendeurs sont informés qu'ils disposent 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 :

- Leur accord sur cette offre, auquel cas la vente du bien au projet de l'EPPFIF devra être régularisée conformément aux dispositions des articles L. 213-14 et R. 123-12 du code de l'urbanisme ; ou
- Leur 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
- Leur renoncement à vendre le bien précité. Toute nouvelle mise en vente du bien nécessitera la réalisation d'une déclaration d'intention d'aliéné.

A défaut de notification de la réponse dans le délai de deux mois susvisés, les vendeurs seront réputés avoir renoncé à la vente de leur 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 à :

- Aux propriétaires 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 Trilport.

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 compétent.

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 compétent.

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 Directeur général