

01 OCT. 2019

POLE MOYENS
ET MUTUALISATIONS

**DECISION D'ACQUISITION PAR
EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN
DELEGUE PORTANT SUR LE BIEN SITUÉ AU 23 AVENUE LEDRU ROLLIN
CADASTRE SECTION AB N°79 AU PERREUX-SUR-MARNE**

N° 1900189

Le Directeur général,

Vu la loi Egalité et Citoyenneté n°2017-86 du 27 janvier 2017 et notamment son article 32,

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment son article L2122-22,

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.213-3 et R.213-1 à 3,

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 10 décembre 2015 portant nomination 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, visant notamment à favoriser la construction de logements,

Vu la délibération du Conseil Communautaire n°15-22 du 20 avril 2015 arrêtant le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de la Vallée de la Marne pour la période 2015-2020,

5

Vu la délibération du conseil de territoire Paris Est Marne et Bois n°16-141 du 11 juillet 2016 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) du Perreux-sur-Marne, sa modification n°1 ayant été approuvée le 18 décembre 2017,

Vu l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune du Perreux-sur-Marne, portant sur le secteur « Gare Nogent-Le-Perreux »,

Vu la délibération du Conseil municipal n° CB04/09/1995/DPU de la Commune du Perreux-sur-Marne en date du 3 septembre 1995, instaurant le droit de préemption urbain renforcé sur la totalité du territoire de la commune du Perreux-sur-Marne,

Vu l'arrêté préfectoral 2017/4453 du 15 décembre 2017 prononçant la carence définie par l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation au titre de la période 2014-2016 sur la commune du Perreux-sur-Marne et transférant le droit de préemption urbain au Préfet du Val de Marne,

Vu le Programme pluriannuel d'intervention (PPI) 2016-2020 de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, adopté le 15 septembre 2016,

Vu la délibération du 21 mars 2018 n° B18-1-17 du Bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune du Perreux-sur-Marne et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 28 juin 2018 du Conseil municipal de la ville du Perreux-sur-Marne approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune du Perreux-sur-Marne et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière entre la commune du Perreux-sur-Marne et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France signée le 16 juillet 2018,

Vu la délibération du 20 juin 2019 n° B 19-2 du Bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant l'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière entre la commune du Perreux-sur-Marne et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 20 juin 2019 du Conseil municipal de la ville du Perreux-sur-Marne approuvant l'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière entre la commune du Perreux-sur-Marne et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu l'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière entre la commune du Perreux-sur-Marne et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France signé le 2 septembre 2019,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître Arnaud DECHAMPS, notaire à Lieusaint, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 23 juillet 2019 en mairie du Perreux-sur-Marne, informant Monsieur le Maire de l'intention de Madame Francine AUGUY, Madame Annie AUGUY et Madame Chantal AUGUY, de céder le bien sis 23 avenue du Ledru Rollin, cadastré section AB n°79, d'une superficie totale de 164 m², accueillant un immeuble occupé conformément aux baux annexés, moyennant le prix de QUATRE CENT QUARANTE CINQ MILLE EUROS (445 000,00 €), en ce compris une commission de DIX MILLE EUROS (10.000,00€) à la charge du vendeur,

Vu l'arrêté préfectoral n° 2019/3021 en date du 30 septembre 2019, déléguant l'exercice du droit de préemption urbain à l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France à l'occasion de la DIA reçue le 23 juillet 2019 en mairie du Perreux-sur-Marne, portant sur le bien sis 23 avenue du Ledru Rollin, cadastré section AB n°79,

ILE-DE-FRANCE

01 OCT. 2019

POLE MOYENS
ET MUTUALISATIONS

5 2

Vu le règlement intérieur institutionnel adopté par le Conseil d'administration de l'EPFIF le 28 juin 2019 déléguant à son Directeur Général l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande de visite du 23 août 2019 reçue le 28 août 2019 par Maître Arnould DECHAMPS et son absence de réponse valant refus tacite, ayant prolongé le délai d'instruction de la déclaration d'intention d'aliéner,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 23 septembre 2019,

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 les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF), 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 en Région Ile-de-France,

Considérant le contrat de développement territorial signé le 21 décembre 2015, poursuivant les objectifs de construction de 1 370 logements par an, sur le territoire des 5 communes signataires : Fontenay-sous-Bois, Le Perreux-Sur-Marne, Nogent-Sur-Marne, Neuilly-Plaisance et Rosny-Sous-Bois,

Considérant le PPI 2016-2020, fixant pour objectif prioritaire à l'EPFIF de contribuer à l'augmentation de la production de logements,

Considérant que ledit bien est situé dans le secteur inscrit en Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune du Perreux-sur-Marne, portant sur le secteur « Gare Nogent-Le-Perreux » ci-avant relaté, visant notamment à œuvrer en faveur de la réalisation des objectifs de construction de 170 logements par an et assurer un taux de 35% de social en moyenne dans les constructions neuves,

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi à savoir, « construire des logements, dont des logements sociaux », présente un intérêt général au sens de l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme,

Considérant que ledit bien est situé dans le périmètre de veille de la convention d'intervention foncière susvisée et que l'EPFIF étudie la possibilité d'acquérir le bien voisin sis 21 avenue Ledru Rollin, dans la perspective d'un remembrement foncier,

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

Considérant que l'acquisition du bien objet des présentes permettrait la production de logements locatifs sociaux dont au moins deux logements financés en PLAI,

5

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 23 avenue Ledru Rollin, cadastré section AB n°79, d'une superficie totale de 164 m², accueillant un immeuble occupé conformément à l'état locatif annexé à la déclaration d'intention d'aliéner reçue le 23 juillet 2019 en mairie du Perreux-sur-Marne, au prix de QUATRE CENTS MILLE EUROS (400 000,00 €) en ce compris la commission à la charge du vendeur,

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 le dépôt 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 d'Ile-de-France.

Article 4 :

La présente décision sera notifiée par voie d'huissier, sous pli recommandé avec accusé de réception ou remise contre décharge à :

- Mesdames Francine AUGUY, Annie AUGUY et Chantal AUGUY, 41 impasse de Balbeck, Villa Fontaine à MONTPELLIER (34090)
- Maître Arnould DECHAMPS, notaire, 23 avenue René Cassin, Cedex 1, LIEUSAIN (77127)
- Monsieur Christophe GALL, 5 chemin de la source Saint Martin, ISTRES (13800)

Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie du Perreux-sur-Marne.

ILE DE FRANCE

01 OCT. 2019

POLE MOYENS
ET MUTUALISATIONS

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.

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 - 1 OCT. 2019


Gilles BOUVELOT
Directeur Général

FRANCE

01 OCT. 2019

POLE MOYENS
ET MUTUALISATIONS