

**DECISION d'ACQUISITION PAR
EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN
DELEGUE PORTANT SUR LE BIEN SIS 15 AVENUE OLIVIER D'ORMESSON CADASTRE
SECTION AD 83 A ORMESSON SUR MARNE**

N°1900217

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 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 2007-290 en date du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement et portant diverses mesures relatives à la cohésion sociale,

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 le plan local d'urbanisme (PLU) de la ville d'Ormesson-sur-Marne arrêté le 28 décembre 2015,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 27 juin 2001, instaurant le droit de préemption urbain renforcé sur le territoire de la commune d'Ormesson-sur-Marne,

Vu l'arrêté préfectoral 2017/4456 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 d'Ormesson-sur-Marne,

Vu le contrat de mixité sociale signé le 2 février 2017 entre le Préfet du Val de Marne et la commune d'Ormesson-sur-Marne, prévoyant la production de 239 logements locatifs sociaux pour la période 2017-2019,

Vu le programme pluriannuel d'intervention (PPI) 2016-2020 de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, adopté par son conseil d'administration le 15 septembre 2016,

Vu la délibération du 4 novembre 2015 n° B15-2-18 du Bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune d'Ormesson-sur-Marne et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération n° 11 du 6 octobre 2015 du Conseil municipal de la ville d'Ormesson-sur-Marne approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune d'Ormesson-sur-Marne et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière entre la commune d'Ormesson-sur-Marne et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France signée le 27 novembre 2015,

Vu la délibération du 28 juin 2016 n° B16-1-A12 du Bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant l'avenant n°1 de la convention d'intervention foncière entre la commune d'Ormesson-sur-Marne et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération n° 15 du 14 juin 2016 du Conseil municipal de la ville d'Ormesson-sur-Marne approuvant l'avenant n°1 de la convention d'intervention foncière entre la commune d'Ormesson-sur-Marne et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu l'avenant n°1 de la convention d'intervention foncière entre la commune d'Ormesson-sur-Marne et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France signée le 08 juillet 2016,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Me Stéphane MARC, notaire à SAINT-MAUR-DES-FOSSES, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 12 juin 2019 en mairie d'Ormesson-sur-Marne, informant Madame le Maire de l'intention de la SCI RESAA, de céder le bien dans un bâtiment en copropriété sis 15 avenue Olivier d'Ormesson, cadastré section AD n° 83, d'une superficie totale de 892 m², accueillant un atelier de 338,49 m² de surface utile, et les 855/1000^{ème} des parties communes, ainsi que le droit à la jouissance exclusive, gratuite et perpétuelle d'un terrain de 771 m², moyennant le prix de QUATRE CENT CINQUANTE MILLE EUROS (450.000,00€) en valeur partiellement occupée, avec une commission de QUATORZE MILLE CINQ-CENT CINQUANTE EUROS TTC (14.550,00€) à la charge du vendeur.

Il est ici précisé qu'une demande de visite du bien conformément à l'article L 213-2 du Code de l'Urbanisme a été sollicitée et s'est déroulée le 22 août 2019. Une demande de pièces complémentaires conformément à l'article L 213-2 du Code de l'Urbanisme a été formulée le 19 septembre 2019, l'ensemble des pièces demandées ont été réceptionnées le 7 octobre 2019 prorogeant le délai d'instruction de la DIA jusqu'au 7 novembre 2019,

Vu l'arrêté préfectoral n° 2019/3392 en date du 25 octobre 2019, portant délégation à l'EPFIF de l'exercice du droit de préemption renforcé en application de l'article L.210-1 du Code de l'Urbanisme pour le bien sis 15 avenue Olivier d'Ormesson à Ormesson-sur-Marne, cadastré section AD n° 83,

Vu le 12^{ème} alinéa de l'article 11 du règlement intérieur institutionnel adopté par le Conseil d'administration de l'EPFIF le 20 juin 2019 déléguant à son Directeur Général l'exercice du droit de

préemption et en cas d'absence ou d'empêchement du Directeur Général, aux Directeurs Généraux Adjoins,

Vu la décision n° 2019-71 par lequel le Directeur Général décide que le droit de préemption est exercé par le Directeur Général Adjoint de l'Etablissement, M. François BERTRAND, du 28 octobre au 31 octobre 2019 inclus.

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales du 2 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 Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France fixant pour objectif prioritaire à l'EPFIF de contribuer à l'augmentation de la production de logements, notamment sociaux,

Considérant le contrat de mixité sociale signé le 2 février 2017 entre le Préfet du Val de Marne et la commune d'Ormesson-sur-Marne,

Considérant que le bien objet de la présente décision est situé stratégiquement dans le centre-ville d'Ormesson-sur-Marne et dans le périmètre de veille de la convention d'intervention foncière de l'EPFIF.

Considérant que dans ce contexte, la commune et la préfecture du Val de Marne ont sollicité l'EPFIF pour une mission de maîtrise foncière, le bien objet de la vente étant destiné à la production de logements locatifs sociaux,

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

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien dépendant d'une copropriété sis 15 avenue Olivier d'Ormesson à Ormesson-sur-Marne, cadastré section AD n°83, d'une superficie totale de 892 m², accueillant un atelier de 338,49 m² de surface utile, en valeur partiellement occupée, et les 855/1000^{ème} des parties communes ainsi que le droit à la jouissance exclusive, gratuite et perpétuelle d'un terrain de 771 m², au prix de DEUX CENT QUARANTE-CINQ MILLE EUROS (245.000,00€) en ce compris une commission de QUATORZE MILLE CINQ-CENT CINQUANTE EUROS TTC (14.550,00€) à la charge du vendeur

Article 1 :

04 NOV. 2019
FOLLE MOYENS
ET MUTUALISATIONS

3
FB

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 profit de l'EPFIF devra être régularisée conformément aux dispositions des articles L 213-14 et R 213-12 du Code de l'Urbanisme. L'acte de vente devra être signé dans les trois mois, et le prix payé dans les quatre mois à compter de la réception de la lettre d'acceptation ;
- 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, conformément aux articles R213-8 et R213-11 du Code de l'Urbanisme ;
- la renonciation à vendre le bien précité. Toute nouvelle mise en vente du bien nécessitera le dépôt d'une nouvelle déclaration d'intention d'aliéner.

Le service auquel la réponse doit parvenir est l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ILE-DE-FRANCE – Agence opérationnelle 1 – 4/14 rue Ferrus 75014 Paris. A défaut de notification de la réponse dans le délai de deux mois susvisé, les vendeurs seront réputés 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 :

- SCI RESAA 15 avenue Olivier d'Ormesson 94490 ORMESSON-SUR-MARNE
- Maître Stéphane Marc 12 avenue Emile Zola 94100 SAINT-MAUR-DES-FOSSES
- Madame Betty CASSADOR, née RELET 39 rue Jules Ferry et 74 boulevard Aristide Briand 94500 CHAMPIGNY-SUR-MARNE
- Monsieur Philippe CASSADOR 39 rue Jules Ferry et 74 boulevard Aristide Briand 94500 CHAMPIGNY-SUR-MARNE

Article 5 :

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

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 29/ octobre 2019,

François BERTRAND
Directeur Général Adjoint



04 NOV. 2019
POLE MOYENS
ET MUTUALISATION