

**DECISION d'ACQUISITION PAR
EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN
DELEGUE PORTANT SUR LE BIEN SIS 15 RUE DE L'EGLISE
SECTION AP N°128 A ORMESSON SUR MARNE**

N°200225

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 Franck LESCOU, notaire à REIMS, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 18 août 2020 en mairie d'Ormesson-sur-Marne, informant Madame le Maire de l'intention des propriétaires de céder le bien sis 15 rue de l'Eglise, cadastré section AP n° 128, d'une superficie totale de 2174 m², accueillant une bâtisse d'environ 257 m² de surface utile et une annexe d'environ 123 m², moyennant le prix de SIX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (650.000,00€) en valeur libre, avec une commission de TRENTE DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS TTC (32.500,00€) à la charge du vendeur,

Vu la demande de de pièces complémentaires adressée, dans le cadre de la loi ALUR, par l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France aux propriétaires et à leur notaire, sous la forme de courriers recommandés le 13 octobre 2020,

Vu la réception des pièces susmentionnée adressées par le notaire du vendeur et mandataire déclaré à la DIA, reçues par l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France le 16 novembre 2020, prorogeant le délai d'instruction de la DIA jusqu'au 16 décembre 2020,

Vu l'arrêté préfectoral n°2020/379 en date du 15 décembre 2020, 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 rue de l'Eglise à Ormesson-sur-Marne, cadastré section AP n°128,

Vu le règlement intérieur institutionnel et les délibérations adoptées par le Conseil d'administration de l'EPFIF le 8 octobre 2015, 20 juin 2019 et 26 juin 2020 délégrant à son Directeur Général, et, en cas d'empêchement, aux Directeurs Généraux Adjointes, l'exercice du droit de préemption,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales du 7 décembre 2020,

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 parcelle fait l'objet d'un emplacement réservé pour équipement public au PLU,

Considérant que la Ville y envisage après remembrement avec les parcelles voisines situées dans le périmètre de maîtrise foncière de l'EPFIF la réalisation d'un équipement public, de programmes de logements mixtes et de liaisons vertes,

Considérant que par le conseil de territoire de l'Etablissement Public Territorial Grand-Paris-Sud-Est-Avenir du 20 juin 2018 un périmètre d'étude a été instauré sur un secteur dit « Centre-Ville » dont la parcelle AP 128 fait pleinement partie afin de le protéger de mutations foncières non souhaitées compromettant la faisabilité d'une opération d'aménagement ou rendant plus onéreuse sa réalisation,

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

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,

Décide :

Article 1 :

D'acquérir aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner (SIX CENT CINQUANTE MILLE EUROS - 650.000,00€), le bien sis 15 rue de l'Eglise, cadastré section AP n° 128, d'une superficie totale de 2174 m², accueillant une bâtisse d'environ 257 m² de surface utile et une annexe d'environ 123 m², avec une commission de TRENTE DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS TTC (32.500,00€) à la charge du vendeur. Ce prix s'entendant d'un bien libre de toute occupation ou location.

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 à :

- Au propriétaire selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître LESCOUT, 4 cours Jean-Baptiste LANGLET 51100 REIMS, 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 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 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 15 décembre 2020,


Gilles BOUVELOT
Directeur Général