

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la Commune de POMPONNE
pour le bien sis 16 quai Eugène Gaudineau, à
POMPONNE et cadastré section BK 41

N° EPFIF 2000224
Réf. DA n° 20.0015

LE DIRECTEUR GENERAL

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 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 le plan local d'urbanisme (PLU) de la Ville de Pomponne approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 6 mars 2015, modifié le 16 juin 2017, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

h

VU la délibération n° 2008-11-3.1 du 21 novembre 2008 du Conseil municipal de Pomponne instaurant le droit de préemption urbain sur la totalité des zones urbaines de la commune,

VU les délibérations du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire en date du 27 mai 2019 arrêtant le projet de SCoT de Marne et Gondoire et adoptant le programme local de l'habitat (PLH) 2019-2024,

VU la délibération n° B17-1-9 en date du 23 mars 2017 du Bureau du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la Ville de Pomponne, la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

VU la délibération n° 2017-31 en date du 24 mars 2017 du Conseil municipal de Pomponne approuvant la convention d'intervention foncière entre la Ville de Pomponne, la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire, et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

VU la délibération n° 2017/054 en date du 27 mars 2017 du Conseil Communautaire de Marne et Gondoire approuvant la convention d'intervention foncière entre la Ville de Pomponne, la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

VU la convention d'intervention foncière conclue le 27 avril 2017 entre la Ville de Pomponne, la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, portant sur les périmètres dits du « Grimpé », « Bords de Marne » et « Pôle Gare » ;

VU la demande d'acquisition (DA) établie par Maître Christophe LE GUYADER, Notaire, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 9 avril 2020, informant Monsieur le Maire de l'intention de la SCI LES QUAIS DE POMPONNE de céder un bien situé 16 quai Eugène Gaudineau à Pomponne (77400), cadastré section BK n°41, pour un prix de 1 150 000 € (UN MILLION CENT CINQUANTE MILLE EUROS),

VU l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 modifiée relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période, et notamment son article 12quater

VU la demande de pièces complémentaires de la Commune de Pomponne effectuée en date du 21 juillet 2020 et les compléments de dossier adressés par Maître Christophe Le GUYADER, notaire, et reçus le 17 novembre 2020,

VU la demande de visite effectuée le 21 juillet 2020 et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite, le 10 août 2020,

VU la délibération du Conseil Municipal n° 2019-35 du 14 juin 2019 instituant un périmètre d'étude sur l'ensemble du secteur dit « Presqu'île », délimité par la rue Maurice Lainé, le quai Gaudineau, et par les voies ferrées, au sein duquel se situe le bien objet de la DA susvisée,

h

VU la délibération du conseil communautaire de Marne et Gondoire en date du 1^{er} octobre 2018 concernant la reconnaissance de l'intérêt communautaire de la réalisation d'une opération d'aménagement multi sites autour du « Pont en X » sur les communes de Lagny-sur-Marne, Pomponne et Thorigny-sur-Marne, dont l'emprise couvre le périmètre d'études susvisé,

VU l'étude de capacité de l'opérateur I3F sur la parcelle du bien objet de la DA susvisée,

VU la délibération n° 2020-18 du Conseil municipal du 5 juillet 2020 donnant délégation au Maire en vertu de l'article L2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'alinéa 15 lui permettant « D'exercer, au nom de la commune, les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme, que la commune en soit titulaire ou délégataire, de déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues à l'article L.211-2 ou premier alinéa de l'article L213-3 de ce même code dans les conditions que fixe le conseil municipal »,

VU la décision n°D2020-30 du Maire de Pomponne par arrêté en date du 8 décembre 2020 portant délégation à l'EPFIF l'exercice du droit de préemption pour le bien situé 16 quai Eugène Gaudineau, à Pomponne, cadastré section BK n°41, objet de la DA susvisée,

VU le règlement intérieur institutionnel et les délibérations adoptées par le Conseil d'administration de l'EPFIF le 8 octobre 2015 et le 20 juin 2019 déléguant à son Directeur Général, et, en cas d'empêchement, aux directeurs généraux adjoints, l'exercice du droit de préemption,

VU l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 10 septembre 2020,

CONSIDERANT 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,

CONSIDERANT les objectifs du schéma directeur de la Région Ile-de-France visant notamment à optimiser l'espace urbanisé par le renouvellement urbain et la densification dans les tissus urbains existants,

CONSIDERANT 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,

CONSIDERANT que le bien objet de la demande d'achat susvisée est situé en zone UBe du Plan Local de l'Urbanisme de la Ville de Pomponne, situé le long du quai Gaudineau, destiné à l'accueil d'un habitat plus dense que les autres secteurs en zone U en raison de sa proximité avec la zone d'influence de la Gare,

CONSIDERANT plus précisément que le bien situé au 16 quai Eugène Gaudineau est également situé dans une zone d'influence de la Gare, identifié dans le Plan Local de l'Urbanisme de la Ville de Pomponne,

h

CONSIDERANT que la convention d'intervention foncière conclue le 27 avril 2017 entre la Ville de Pomponne, la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, porte notamment sur le périmètre dit des « Bords de Marne » au sein duquel se situe la parcelle sise 16 quai Eugène Gaudineau, cadastrée section BK n°41, objet de la demande d'achat susmentionnée,

CONSIDERANT que la parcelle sise 16 quai Eugène Gaudineau à Pomponne, cadastré section BK n°41 se situe dans le périmètre d'étude dit « Presqu'île », délimité par la rue Maurice Lainé, le quai Gaudineau, et par les voies ferrées, instauré par délibération du Conseil Municipal n° 2019-35 du 14 juin 2019,

CONSIDERANT que l'acquisition de la parcelle 16 quai Eugène Gaudineau cadastrée BK n°41, permettra la réalisation d'une opération mixte d'environ 30 logements dont 50% de logements locatifs sociaux,

CONSIDERANT que la réalisation d'une telle opération présente un intérêt général au sens de l'article L210-1 du code de l'urbanisme,

CONSIDERANT que la convention d'intervention foncière entre la Ville de Pomponne, la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire et l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France susvisée a pour objet d'accompagner et de créer les conditions de mise en œuvre des projets des collectivités publiques par une action foncière en amont,

CONSIDERANT qu'en application des dispositions des articles L 210-1 et suivants du Code de l'urbanisme, le Maire de Pomponne a décidé de déléguer l'exercice du droit de préemption à l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France par arrêté municipal du 8 décembre 2020, pour le bien situé 16 quai Eugène Gaudineau cadastrée BK n°41, objet de la DA susvisée,

CONSIDERANT que le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France le 15 septembre 2016, fixe pour objectif prioritaire à l'EPFIF de contribuer à accélérer et augmenter la production de logements, en particulier sociaux et le développement économique en favorisant la mixité sociale et fonctionnelle,

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

h

DECIDE

ARTICLE 1 :

De proposer d'acquérir l'immeuble sis 16 quai Eugène Gaudineau cadastrée BK n°41, tel que décrit dans la demande d'achat mentionnée ci-dessus, au prix ferme et définitif de 300 000 € (TROIS CENT MILLE EUROS).

Ce prix s'entendant en l'état d'occupation de l'immeuble tel que précisé dans le courrier de Maître Christophe LE GUYADER en date du 17 novembre 2020, c'est-à-dire libre de toute occupation.

ARTICLE 2 :

Le vendeur est informé qu'il dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception 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 la réalisation 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 de Paris et d'Ile de France.

ARTICLE 4 :

La présente décision sera notifiée par exploit d'Huissier de Justice à :

- La SCI LES QUAIS DE POMPONNE, en tant que propriétaire,
- Maître Christophe LE GUYADER, 9 rue d'Austerlitz, 77400 à LAGNY-SUR-MARNE, en tant que notaire et mandataire de la vente,

ARTICLE 5 :

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



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 Melun.

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 de Melun.

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 9 décembre 2020



Gilles BOUVELOT
Directeur Général