

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne et Bois
pour le bien cadastré section AJ numéros 49-51-52-53-54-55-56-65-62
sis 3-5 rue de Nazaré et 4 avenue Hoche à Nogent-sur-Marne

Décision n°2000227

Réf. DIA du 11 décembre 2020/Mairie de Nogent-sur-Marne

Le Directeur général,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code de justice administrative,

Vu la Loi Egalité et Citoyenneté n°2017-86 du 27 janvier 2017,

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 le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France le 15 septembre 2016,

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 l'urbanisation par le renouvellement urbain et la densification dans les tissus urbains existants, en particulier à proximité des gares,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Nogent-sur-Marne, adopté par délibération le 20 janvier 2014 et modifié les 28 octobre 2014 et 11 juillet 2016,

VU le contrat de mixité sociale signé le 21 décembre 2016 entre la commune de Nogent-sur-Marne et le Préfet du Val-de-Marne,

Vu la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté et notamment l'article L211-2 du code de l'urbanisme qui rend les établissements publics territoriaux créés en application de l'article L.5219-2 du code général des collectivités territoriales compétents de plein droit en matière de droit de préemption urbain,

Vu l'arrêté préfectoral n° 2014 /7326 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 2011-2013 sur le territoire de la commune de Nogent-sur-Marne,

Vu la délibération du conseil municipal du 27 juin 2001 instituant le droit de préemption (DPU) sur la commune de Nogent-sur-Marne,

Vu la délibération du conseil de territoire de ParisEstMarne&Bois n° 17-46 du 20 mars 2017 déléguant le droit de préemption urbain au Président,

Vu la convention d'intervention foncière signée le 16 février 2018 entre l'établissement public territorial ParisEstMarne&Bois, la ville de Nogent-sur-Marne et l'EPFIF qui détermine les conditions et modalités d'intervention de l'EPFIF dans son accompagnement de la politique foncière de la Ville et son avenant n+1, signé le 22 novembre 2019 et intégrant un périmètre de veille générale englobant les biens objets de la présente DIA,

Vu la nécessité pour la commune de diversifier son offre de logements, notamment social, tel qu'imposé par la loi SRU,

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner, établie par Me MIARA, notaire à Paris, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue en mairie de Nogent-sur-Marne le 11 décembre 2020, informant Monsieur Maire de l'intention du propriétaire de céder les biens situés sur les parcelles cadastrées section AJ numéros 49-51-52-53-54-55-56-65-62 sis 3-5 rue de Nazaré et 4 avenue Hoche à Nogent-sur-Marne, accueillant deux immeubles à usage principal d'habitation et des parkings, le tout partiellement occupés moyennant le prix de 15 000 000 € HT (QUINZE MILLIONS D'EUROS),

Vu la décision n°2020 D-423 en date du 16 décembre 2020 de Monsieur le Président de ParisEstMarne&Bois, portant délégation à l'EPFIF de l'exercice du droit de préemption pour les biens sis 3-5 rue de Nazaré et 4 avenue Hoche cadastrés à Nogent-sur-Marne section AJ numéros 49-51-52-53-54-55-56-65,

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 déléguant à son Directeur Général, et, en cas d'empêchement, aux Directeurs Généraux Adjoint, l'exercice du droit de préemption,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales concernant le bien objet de la présente DIA,

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 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 et en particulier de logements sociaux,

Considérant la convention d'intervention foncière entre la Ville de Nogent-sur-Marne, l'Etablissement Public Territoriale ParisEstMarne&Bois et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France visant à favoriser, sur les périmètres d'intervention de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, des opérations de logements sociaux,

Considérant que ces actions d'aménagement urbain nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Considérant que les biens faisant l'objet de la DIA sont situés dans un périmètre d'intervention de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France au titre de ladite convention d'intervention foncière,

Considérant que la Ville souhaite conventionner l'ensemble des logements situés dans les immeubles objets de la DIA en logements locatifs sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU,

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

Considérant que l'acquisition de ces biens permettra de renforcer la mixité sociale sur la commune de Nogent-sur-Marne,

Considérant que le Président du Territoire est compétent pour déléguer l'exercice du Droit de Préemption à l'occasion de l'aliénation d'un bien,

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi de densification et mixité sociale, présente un intérêt général au sens de l'article L 210-1 du code de l'urbanisme,

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

Décide :

Article 1 :

d'acquérir les biens sis 3-5 rue de Nazaré et 4 avenue Hoche cadastrés à Nogent-sur-Marne section AJ numéros 49-51-52-53-54-55-56-65-62, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessous au prix de 15 000 000 € (QUINZE MILLIONS D'EUROS HT)

Article 2 :

Le vendeur est informé qu'à compter de la notification de la présente décision et par suite de l'accord sur le prix indiqué dans la DIA, la vente doit être considérée comme parfaite et définitive au profit de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France. Elle sera régularisée conformément aux dispositions de l'article L. 213.14 du Code de l'Urbanisme.

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, sous pli recommandé avec accusé de réception ou remise contre décharge à :

- Maître Julien MIARA, 9 rue d'Astorg Paris (75008), en tant que notaire et mandataire de la vente,
- Au propriétaire 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 Nogent-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'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France. En cas de rejet du recours gracieux par l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, 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'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Paris le 17 décembre 2020



Gilles BOUVELOT
Directeur Général