

**DECISION d'ACQUISITION PAR
EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN
DELEGUE PORTANT SUR LE BIEN SIS 93 RUE CHARLES VAN WYNGENE
SECTION BD N°92 A COURTRY**

N°200230
DIA n°82

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 approuvé le 28 septembre 2020,

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de Courtry n°88-03-16 en date du 25 mars 1988 instaurant le droit de préemption urbain sur le territoire communal,

Vu la délibération du Conseil municipal de Courtry n°89-06 du 16 juin 1989, portant extension du droit de préemption à la zone U du PLU,

Vu la délibération du conseil municipal de Courtry n°07-47 du 21 septembre 2017, instituant le droit de préemption urbain renforcé,

Vu les délibérations du Conseil municipal de la commune de Courtry n°14-017 du 23 avril 2014 et n°15-00079 du 17 décembre 2015, accordant délégation au Maire pour exercer les droits de préemption définis dans le Code de l'Urbanisme,

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 n°2016.00032 du 20 juin 2016 du Conseil municipal de la ville de Courtry approuvant la convention d'intervention foncière susnommée entre la commune de Courtry et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération n° 160535 du 26 mai 2016 du Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération Paris-Vallée de la Marne approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Courtry, la Communauté d'agglomération Paris-Vallée de la Marne et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière entre la commune de Courtry, la Communauté d'agglomération Paris-Vallée de la Marne et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France signée le 7 juillet 2016,

Vu la délibération n° B17-1 du 23 mars 2017 du Bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant l'avenant 1 à la convention d'intervention foncière entre la commune de Courtry, la Communauté d'agglomération Paris-Vallée de la Marne et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération n° 2017.00022 du 27 mars 2017 du Conseil municipal de la ville de Courtry approuvant l'avenant 1 à la convention d'intervention foncière susnommée entre la commune de Courtry, la Communauté d'agglomération Paris-Vallée de la Marne et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération n° 170.440 du 4 avril 2017 du Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération Paris-Vallée de la Marne approuvant l'avenant 1 à la convention d'intervention foncière susnommée entre la commune de Courtry, la Communauté d'agglomération Paris-Vallée de la Marne et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu l'avenant 1 à la convention d'intervention foncière susnommée entre la commune de Courtry, la Communauté d'agglomération Paris-Vallée de la Marne et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France signé le 27 avril 2017,

Vu la délibération n° B19-1 du 15 mars 2019 du Bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant l'avenant 2 à la convention d'intervention foncière entre la commune de Courtry, la Communauté d'agglomération Paris-Vallée de la Marne et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération n°2019.00022 du 8 avril 2019 du Conseil municipal de la ville de Courtry approuvant l'avenant 2 à la convention d'intervention foncière susnommée entre la commune de Courtry, la Communauté d'agglomération Paris-Vallée de la Marne et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

h

Vu la délibération n°190.460 du 4 avril 2019 du Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération Paris-Vallée de la Marne approuvant l'avenant 2 à la convention d'intervention foncière susnommée entre la commune de Courtry, la Communauté d'agglomération Paris-Vallée de la Marne et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu l'avenant 2 à la convention d'intervention foncière susnommée entre la commune de Courtry, la Communauté d'agglomération Paris-Vallée de la Marne et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France signé le 18 avril 2019,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Me Magali VIGNERON, notaire à CLAYE-SOUILLY, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 24 septembre 2020 en mairie de Courtry, informant Monsieur le Maire de l'intention des propriétaires de céder le bien sis 93 rue Charles Van Wyngène, cadastré section BD n°92, d'une superficie totale de 3351 m², moyennant le prix d'UN MILLION DEUX CENT VINGT MILLE EUROS (1.220.000,00€) en valeur libre,

Vu la décision de Monsieur le Maire n°2020.00101 en date du 17 décembre 2020, portant délégation à l'EPFIF de l'exercice du droit de préemption à l'occasion de la DIA reçue le 24 septembre 2020 en mairie de Courtry, informant Monsieur le Maire de l'intention des vendeurs de céder le bien sis 93 rue Charles Van Wyngène, cadastré section BD n°92,

Vu la demande de visite 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 5 novembre 2020,

Vu la visite du bien effectuée le 20 novembre 2020 et le constat contradictoire réalisé à son issue, prorogeant le délai d'instruction de la DIA jusqu'au 20 décembre 2020, le 20 Décembre étant un dimanche jusqu'au 21 décembre 2020,

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 Adjointes, l'exercice du droit de préemption,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales,

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,

h

Considérant l'objectif de réalisation de logements sociaux pour la période triennale 2020-2022 assigné par la préfecture de Seine-et-Marne à la commune de Courtry,

Considérant les objectifs de maintenir la population et diversifier l'offre en logements exposés dans le PADD du PLU de la ville de Courtry révisé le 25 juin 2016,

Considérant que la parcelle fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) au PLU de Courtry prévoyant la construction de 210 logements dans la partie Ouest de la ZAE de la Régale,

Considérant la convention d'intervention foncière entre la ville de Courtry et l'EPFIF qui précise le souhait de la ville de réaliser dans le secteur de veille foncière dit de la « ZAE de la Régale », où se trouve le bien mentionné ci-dessus, une opération de renouvellement urbain comprenant la réalisation de logements locatifs sociaux,

Considérant que la Ville souhaite la réalisation d'une opération d'environ 40 logements sociaux sur l'assiette du bien objet de la DIA,

Considérant que ces actions d'aménagement urbain tendant à la réalisation d'un projet de renouvellement urbain comprenant des logements locatifs sociaux, nécessitent une maîtrise foncière préalable,

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 :

D'acquérir le bien situé 93 rue Charles Van Wyngène à Courtry, cadastré section BD n°92, d'une superficie totale de 3351 m², tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, moyennant le prix de HUIT CENT VINGT-CINQ MILLE EUROS (825.000,00€).

Ce prix s'entendant d'un bien libre de toute occupation ou location.

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. 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 ;

- 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, conformément aux articles R213-8 et R213-11 du Code de l'Urbanisme ;
- son renoncement à vendre le bien précité. Toute nouvelle mise en vente du bien nécessitera la réalisation 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, 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 à :

- Aux propriétaires selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître VIGNERON, 7 rue Victor BALTARD 77410 CLAYE-SOUILLY, 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 de Courtry.

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 18 décembre 2020


Gilles BOUVELOT
Directeur Général