

DECISION
EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN
PAR DELEGATION DE LA COMMUNE DE MORET LOING ET ORVANNE
PORTANT SUR LE BIEN SIS 20 AVENUE JEAN JAURES
ET CADASTRE SECTION AC N°391 – 427 – 733 et 734 à MORET LOING ET ORVANNE

N° 2100308

Le Directeur général,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code de justice administrative,

Vu le code de la construction et de l'habitation (CCH),

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 le code de l'urbanisme et ledit décret prévoyant respectivement en leurs articles L. 321-4 et 4, l'usage par les établissements publics foncier du droit de préemption et, le cas échéant, d'expropriation, pour la réalisation des missions qui lui incombent,

Vu l'arrêté ministériel du 18 décembre 2020 portant renouvellement du mandat 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, visant notamment à favoriser la construction de logements,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Moret Loing et Orvanne approuvé par délibération n°2020-03-11 du 30 septembre 2020,

Vu le classement du bien en zone UAb du PLU,



Vu le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France le 24 mars 2021,

Vu la délibération du Conseil municipal n°2020-04-23 du 03 décembre 2020 approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Moret Loing et Orvanne et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 18 décembre 2020 n°B20-3-3 du Bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Moret Loing et Orvanne et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière entre la commune de Moret Loing et Orvanne et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France en date du 19 janvier 2021, instaurant un périmètre de veille sur les zones U et AU du PLU,

Vu les déclarations d'intention d'aliéner établies par Me Renaud GROSLAMBERT, notaire à Voulx (77940), en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçues les 4 août, 20 septembre et 6 octobre 2021 en mairie de Moret Loing et Orvanne, informant Monsieur le Maire de l'intention des propriétaires de vendre leur bien sis 20 avenue Jean Jaurès, cadastré AC 391 – 427 – 733 - 734, pour une surface de 1 144 m² et supportant un commerce, un appartement et un atelier, vendus libre de toute occupation, moyennant le prix de 332 000 € (TROIS CENT TRENTE-DEUX MILLE EUROS) en ce compris 12 000 € (DOUZE MILLE EUROS) de commission à charge du vendeur,

Vu la délibération du Conseil municipal n° 2020-04-22 du 3 décembre 2020, décidant l'instauration du droit de préemption urbain sur l'ensemble du territoire communal,

Vu la délibération du Conseil municipal n° 2020-03-02 du 30 septembre 2020 relative à la délégation du droit de préemption urbain du Conseil municipal au Maire,

Vu les décisions du Maire n°61-2021, 66-2021 et 70-2021 en date respectives du 21 septembre, 11 octobre et 27 octobre 2021 portant délégation à l'EPFIF de l'exercice du droit de préemption à l'occasion des DIA susvisés,

Vu le règlement intérieur institutionnel et les délibérations adoptées par le Conseil d'administration de l'EPFIF déléguant à son Directeur Général, et, en cas d'empêchement, aux Directeurs Généraux Adjoints, l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande de pièces complémentaires effectuée le 30 septembre 2021 et leur réception le 11 octobre 2021,

Vu la demande de visite effectuée le 30 septembre 2021 et le refus tacite de visite des propriétaires en date du 8 octobre 2021, cette demande étant restée sans réponse à la suite du délai de 8 jours,

Vu l'étude de faisabilité concluant à la possibilité de réaliser sur le bien faisant l'objet des 3 DIA susmentionnée, un programme de 20 logements sociaux et 100 m² de commerce,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 5 novembre 2021,

h

Considérant :

Considérant les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France notamment en faveur de la densification du tissu urbain,

Considérant que l'acquisition du bien objet de la DIA permettrait d'envisager une opération de réhabilitation du bâtiment en front de rue et la création d'un immeuble neuf, nécessitant le remembrement avec la parcelle mitoyenne cadastrée AC 392, soit au total la création d'une vingtaine de logements sociaux et d'un commerce sur rue,

Considérant que l'opération envisagée permettrait de répondre aux besoins de revitalisation du commerce de proximité et de restructuration urbaine,

Considérant que le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France le 24 mars 2021, fixe pour objectif prioritaire à l'EPFIF de contribuer à accélérer et augmenter la production de logements et en particulier de logements sociaux et d'agir en faveur du développement économique,

Considérant que le bien objet de la DIA est situé dans le périmètre d'intervention foncière à l'intérieur duquel l'EPFIF intervient,

Considérant la réalité des interventions de l'EPFIF sur le territoire de Moret-sur-Loing, laquelle se traduit par l'acquisition des parcelles cadastrées AL 132 – 709 – 710 – 708 – 436 et 43 sises lieudit les Grillottes et la préemption des parcelles cadastrées F 1167 et 1170 sises 15 place de l'Eglise.

Considérant que le projet envisagé répond aux objets mentionnés à l'article L.300-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que ce projet urbain nécessite une maîtrise foncière préalable,

Considérant que dans ces conditions, la préemption du bien objet des 3 DIA est stratégique pour la réalisation des objectifs assignés,

DECIDE

Article 1 :

De proposer d'acquérir les biens sis 20 avenue Jean Jaurès, cadastrés à Moret Loing et Orvanne section AC 391 – 427 – 733 - 734, tels que décrits dans les déclarations d'intention d'aliéner mentionnées ci-dessus, en valeur libre, au prix 232 000 € (DEUX CENT TRENTE-DEUX MILLE EUROS), en ce compris 12 000 € (DOUZE MILLE EUROS) de commission à charge du vendeur.

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 ; 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 voie d'huissier, sous pli recommandé avec accusé de réception ou remise contre décharge à :

- Au propriétaire, domicilié chez son notaire mandataire comme indiqué dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître Renaud GROSLAMBERT, notaire, 6 Grande Rue, 77 940 Voulx, en tant que mandataire de la vente,
- Aux acquéreurs évincés, en fonction des noms et adresses indiqués dans les différentes DIA.

Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie de Moret Loing et Orvanne.

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 Melun.

Ce délai est augmenté, conformément à l'article R 421-7 du code de justice administrative, d'un mois si vous demeurez en Outre-Mer et de deux mois si vous demeurez à l'étranger.

La présente décision 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 Melun. 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. Ce délai est augmenté dans les mêmes conditions que celles évoquées ci-dessus.

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 10/11/2021


Gilles BOUVELOT
Directeur Général