

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la Préfecture du Val-de-Marne
pour le bien situé 9 rue Henri Houpiéd
cadastré section AE n° 422

N° 2200266
Réf. DIA n° **22-144**

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 n° 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbain en date du 13 décembre 2000,

Vu la loi n° 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 les dispositions du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement approuvé le 20 décembre 2017,

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 12 décembre 2011, modifié par délibération du Conseil municipal en date du 14 octobre 2013, puis par délibération du Conseil de Territoire les 13 décembre 2017 et 05 février 2020, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le classement du bien en zone UB du PLU, correspondant à une zone urbaine mixte.

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 l'arrêté préfectoral 2020/3909 du 30 décembre 2020 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 triennale 2017-2019 sur la commune de Sucy-en-Brie et transférant le droit de préemption urbain au Préfet du Val-de-Marne,

Vu la délibération du 9 mars 2022 n°B22-1-22 du Bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Sucy-en-Brie, l'Etablissement public territorial Grand Paris Sud-Est Avenir et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 21 mars 2022 n°2022-101-01S-02 du Conseil municipal de la ville de Sucy-en-Brie approuvant la convention d'intervention foncière entre la ville, l'Etablissement public territorial Grand Paris Sud-Est Avenir et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 30 mars 2022 n° CT2022.2/029-1 de l'EPT Grand Paris Sud-Est Avenir approuvant la convention d'intervention foncière entre la ville, l'EPT et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 30 mai 2022 entre la commune de Sucy-en-Brie, l'EPT Grand Paris Sud-Est Avenir et l'EPFIF permettant l'intervention de ce dernier sur le périmètre d'exercice de droit de préemption urbain et précisant l'objectif de réalisation de logements conformément aux objectifs quantitatifs et de typologie de logements par période triennale fixés par l'Etat au titre des premier et troisième alinéas de l'article L 302-8 du code de la construction et de l'habitation- à réaliser dans le cadre une enveloppe financière fixée à cinq millions d'euros,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par maître Anne-Catherine Vincke, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 26 juin 2022 en mairie de Sucy-en-Brie, informant Madame le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien situé à Sucy-en-Brie, 9 rue Henri Houpiéd, cadastré section AE n° 422, moyennant le prix de trois cent soixante-dix mille euros (370 000 €) HT, en ce compris une commission d'agence d'un montant de dix-sept mille cinq cents euros (17 500) € TTC à la charge du vendeur,

Vu l'arrêté préfectoral n°2022/03510 en date du 28 septembre 2022 déléguant l'exercice du droit de préemption urbain à l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France à l'occasion de la DIA susvisée,

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 Adjoins, l'exercice du droit de préemption,



Vu la demande de pièces complémentaires effectuée le 11 aout 2022 et leur réception le 24 aout 2022,

Vu la demande de visite effectuée le 11 aout 2022 et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite en date du 2 septembre 2022,

Vu l'avis des Domaines en date du 6 septembre 2022,

Vu la réception d'une DIA n°22-203 en date du 27 aout 2022 sur la parcelle voisine cadastrée section AE n°423,

Vu l'étude capacitaire menée sur les parcelles cadastrées AE n° 422 et n°423 concluant à la possibilité de la réalisation d'un projet de logement sur cette emprise.

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 l'arrêté préfectoral 2020/3909 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 triennale 2017-2019 pour la commune de Sucy-en-Brie,

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 le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone UB au PLU à vocation d'habitat mixte.

Considérant les dispositions de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme prévoyant que lorsque le Préfet délègue son droit de préemption, les biens ainsi acquis doivent être utilisés en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction permettant la réalisation des objectifs fixés dans le programme local de l'habitat ou déterminés en application du premier alinéa de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation

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.

Considérant que le PADD exprime l'objectif de la Ville de développer une offre de logement suffisante pour répondre aux besoins de la population, limiter le vieillissement et éviter le dépeuplement de la ville.

Considérant l'objectif de la convention d'intervention foncière entre la ville de Sucy-en-Brie, l'EPT Grand Paris Sud-Est Avenir et l'EPFIF vise à contribuer à la réalisation de 268 logements sociaux, dont 30% minimum en PLAI, pour la période triennale 2020-2022,

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



Considérant que l'acquisition de cette parcelle permettra par voie de remembrement foncier la réalisation d'une opération plus globale de vingt logements sociaux,

Considérant que l'EPFIF est habilité à procéder à toutes les acquisitions foncières et opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme au titre de la convention d'intervention foncière susvisée,

Considérant que dans ces conditions, la préemption du bien objet de la DIA susvisée est stratégique et présente un caractère d'intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 9 rue Henri Houpiéd à Sucy-en-Brie, cadastré AE n°422, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de DEUX CENT SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (270 000 €).

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 / remise contre décharge à :

- Aux propriétaires selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître Anne-Catherine VINCKE, 9bis rue Montaleau 94370 SUCY-EN-BRIE, 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 Sucy-en-Brie.

Article 6 :

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif compétent, dans les deux mois à compter de sa notification ou de son affichage en mairie.

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 ce même délai, 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. 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 29 septembre 2022



Gilles BOUVELOT
Directeur Général