

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la Commune de Dammarie-les-Lys
pour le bien situé 548 Avenue Montaigne
cadastré sections AL n°87 et 88

N° 2300102

Réf. DIA n° 077152/2300023

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 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 leur 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 urbains 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 nouveau plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 20 décembre 2018, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),



Vu la délibération n°2023.026 du Conseil municipal de la commune de Dammarie-les-Lys en date du 23 mars 2023 approuvant la modification de droit commun du plan local d'urbanisme de la Ville de Dammarie-les-Lys,

Vu le classement du bien en zone UR du PLU, correspondant au secteur de la ville situé dans le prolongement du pôle de la gare de Melun ainsi que le secteur de la friche industrielle du Clos Saint-Louis, pour lesquels un engagement de densification est opéré conformément aux objectifs du SDRIF,

Vu le périmètre en attente de projet d'aménagement instauré sur la zone conformément à l'article L.151-415° du code de l'urbanisme,

Vu l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) intitulée « secteur Rotule » et visant à faciliter l'accès au futur projet du Clos Saint-Louis,

Vu l'emplacement réservé aux fins d'aménagement de la voirie et de l'espace public en lien avec le Clos Saint-Louis,

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 n°2006.091 du Conseil municipal de la commune de Dammarie-les-Lys en date du 6 juillet 2006 réactualisant le droit de préemption urbain sur le territoire communal,

Vu la délibération n° B16-2-5 du Bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France en date du 1er décembre 2016 approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Dammarie-les-Lys, la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 6 octobre 2016 n°2016-088 du Conseil municipal de la ville de Dammarie-les-Lys approuvant la convention cadre entre la commune, la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 10 octobre 2016 n°2016.9.5.155 du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine approuvant la convention cadre entre la commune, la communauté d'agglomération et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 22 décembre 2016 entre la Ville de Dammarie-les-Lys, la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine et l'EPFIF délimitant les périmètres de maîtrise foncière et de veille foncière du Clos Saint-Louis, précisant l'objectif de réalisation de 120 logements par hectare avec une part de logements locatifs sociaux d'au minimum 20% incluant la reconstitution ANRU, et de programmes d'activités économiques comportant 5 000 m² de surface d'activités par hectare, pour un budget estimatif global de 19 millions d'euros,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Xavier MAITRE, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 31 janvier 2023 en mairie de Dammarie-les-Lys, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien sis 548 Avenue Montaigne à Dammarie-les-Lys, cadastré sections AL n° 87 et n° 88, libre de toute occupation, moyennant le prix de UN MILLION CENT MILLE EUROS (1 100 000 €), avec une commission d'agence d'un montant de CENT VINGT MILLE EUROS toutes taxes comprises (120 000 € TTC) à la charge des vendeurs,



Vu la délibération n°2020.014 du Conseil municipal de Dammarie-les-Lys en date du 4 juillet 2020, autorisant le Maire à exercer, au nom de la commune, le droit de préemption urbain et à en déléguer l'exercice à l'occasion de l'aliénation d'un bien, dans le cadre des articles L.2122-22 et L.2122-23 du Code général des collectivités territoriales,

Vu la décision du Maire de Dammarie-les-Lys n°2023-027 en date du 9 mars 2023, portant délégation à l'EPFIF l'exercice du droit de préemption pour le bien objet 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 Adjoints, l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande de pièces complémentaires effectuée le 21 mars 2023 et leur réception le 28 mars 2023,

Vu l'étude de faisabilité réalisée sur le bien mis en vente et concluant à la possibilité de réaliser 70 logements environ,

Vu les acquisitions déjà réalisées dans le secteur du Clos Saint-Louis par l'EPFIF en vue de la réalisation des objectifs de la convention,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 19 avril 2023,

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 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 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 augmenter la production de logements et en particulier de logements sociaux,

Considérants les objectifs de reconversion de la friche urbaine du Clos Saint-Louis et de réponse à la demande de logement dans une véritable logique de parcours résidentiel, exposés dans le PADD du PLU de Dammarie-les-Lys approuvé le 20 décembre 2018,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone UR au PLU, au sein de laquelle un engagement de densification est opéré conformément aux objectifs du SDRIF,

Considérant l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU laquelle prévoit dans un périmètre dont le bien objet de la DIA visée ci-dessus fait partie, une densification du bâti et une urbanisation respectueuse du paysage de l'entrée de ville,



Considérant que le PLU de la commune de Dammarie-les-Lys vise à requalifier la friche industrielle du secteur du Clos Saint-Louis en créant un quartier mixte combinant des logements, des équipements et des commerces,

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 le programme de la convention d'intervention foncière entre la ville de Dammarie-les-Lys, la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine et l'EPFIF, portant sur la réalisation d'un nouveau quartier sur le site du Clos Saint-Louis,

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

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. 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que ces actions d'aménagement urbain tendant notamment à augmenter l'offre de logements, nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Considérant les acquisitions déjà réalisées dans le cadre de la convention d'intervention foncière, notamment le long de l'avenue Montaigne,

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 pour la réalisation du quartier du Clos Saint-Louis,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 548 Avenue Montaigne à Dammarie-les-Lys, cadastré AL n°87 et n°88, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix d'UN MILLION D'EUROS (1 000 000 €).

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; 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 :

- Au propriétaire selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître Xavier MAITRE, 15 rue Saint-Honoré, 77300 FONTAINEBLEAU, notaire 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 Dammarie-les-Lys.

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.

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 de Melun. 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 26 avril 2023


 Gilles BOUVELOT
 Directeur Général