

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de Madame La Préfète du Val-de-Marne
pour le bien cadastré section AI numéro 195
sis 6 rue du Viaduc à Nogent-sur-Marne

Décision n°2400052

Réf. DIA 23-631 du 22 décembre 2023/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 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 du 20 décembre 2017,

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 le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Nogent-sur-Marne, adopté par délibération le 20 janvier 2014 et modifié les 28 octobre 2014, 11 juillet 2016 et 29 juin 2021, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

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 le classement du bien en zone UM du PLU, correspondant à une zone urbaine en mutation où il s'agit d'inciter à la mutation urbaine au sein des secteurs bénéficiant d'un certain potentiel d'évolution tout en gardant es principales caractéristiques morphologiques et fonctionnelles de l'existant.

Vu la délibération du conseil municipal du 27 juin 1988 instituant le droit de préemption renforcé (DPUr) sur la commune de Nogent-sur-Marne,

Vu la délibération du conseil municipal du 3 septembre 1995 sur le renforcement du droit de préemption urbain sur la commune de Nogent-sur-Marne,

Vu l'arrêté préfectoral 2020/3901 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 2017-2019 sur la commune de Nogent-sur-Marne, et transférant le droit de préemption urbain au 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 la délibération du 28 novembre 2017 n° B17-5-5 du conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la Ville de Nogent-sur-Marne, l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois et l'Etablissement Public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 6 décembre 2017 n° 17/73 du Conseil Municipal de la Ville de Nogent-sur-Marne approuvant la convention d'intervention foncière entre la Ville, l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois et l'Etablissement Public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 14 février 2018 du conseil de territoire de l'établissement public territorial Pars Est Marne & Bois approuvant la convention d'intervention foncière entre la Ville de Nogent-sur-Marne, l'établissement public territorial Paris Est Marne & Bois et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière signée le 16 février 2018 entre l'établissement public territorial Paris Est Marne & 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,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 16 février 2018 entre l'établissement public territorial Paris Est Marne & Bois, la ville de Nogent-sur-Marne et l'EPFIF prévoyant que lorsque la commune fait l'objet d'un arrêté préfectoral pris au titre de l'article L302-9-1 du CCH et dans les cas où l'article L210-1 prévoit que le droit de préemption est exercé par le représentant de l'Etat dans le département, ce dernier peut déléguer le droit de préemption à l'EPFIF en dehors des secteurs d'intervention mentionnés dans la convention d'intervention foncière,

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner, établie par Maître Géraldine ACKENINE, notaire à Nogent-sur-Marne, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue en mairie de Nogent-sur-Marne le 22 décembre 2023, informant Monsieur le Maire de l'intention des propriétaires de céder le bien cadastré section AI numéro 195, sis 6 rue du Viaduc à Nogent-sur-Marne, accueillant un bien bâti sur un terrain propre d'une surface de 104,15 m², moyennant le prix de 400 000 € (QUATRE CENT MILLE EUROS), en ce compris une commission d'agence d'un montant de 22 500 € TTC (VINGT DEUX MILLE CINQ CENT EUROS TTC) à la charge du vendeur,

Vu les demandes de visite et de pièces complémentaires en date du 19 février 2024 adressées, dans le cadre de la loi ALUR, par la préfecture du Val-de-Marne aux propriétaires et au mandataire déclaré à la DIA,

Vu la réponse à la demande de pièces susmentionnée adressée par le notaire des vendeurs, reçue par la préfecture du Val-de-Marne le 1er mars 2024,

Vu la visite du bien et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite, soit le 11 mars 2024, repoussant le délai de forclusion de la DIA au 11 avril 2024,

Vu l'arrêté préfectoral n°2024-01161 en date du 8 avril 2024 déléguant à l'EPFIF l'exercice du droit de préemption à l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France à l'occasion de la DIA reçue le 22 décembre 2023 en mairie de Nogent-sur-Marne, portant sur le bien sis 6 rue du Viaduc cadastré à Nogent-sur-Marne section AI numéro 195,

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 l'étude réalisée sur les biens mis en vente et concluant à la possibilité de réaliser une opération neuve de résidence sociale sur le bien faisant l'objet de la DIA susmentionnée et les parcelles adjacentes (AI178 ; AI194), d'une vingtaine de 20 logements sociaux,

Vu les acquisitions déjà réalisées par l'EPFIF sur le territoire de la commune de Nogent-sur-Marne, lesquelles se sont traduites par la revente déjà effectuée de biens ayant permis la création de 68 logements sociaux rue de Nazaré et de 46 logements sociaux boulevard de Strasbourg, en vue de la réalisation des objectifs de la convention,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales concernant le bien objet de la présente DIA en date du 5 avril 2024,

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 production de 70 000 logements par an, dont 30% de logements locatifs sociaux,

Considérant l'objectif fixé par l'article 1 de la loi n°2010-597 relative au Grand Paris, de réduction des déséquilibres sociaux,

Considérant les dispositions du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement prévoyant une augmentation de la production de logements et de la part de logements financièrement accessibles dans la production neuve, notamment par une production soutenue de logements locatifs sociaux avec un objectif de production annuelle, pour la période 2019-2023, de 38 000 logements pour la Métropole du Grand Paris,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone UM du PLU, correspondant à une zone urbaine en mutation,

Considérant l'objectif 3 de l'axe 1 du PADD du PLU qui vise à améliorer et requalifier l'offre en matière d'habitat en programmant notamment la mixité de l'habitat pour obtenir la mixité sociale,

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 les objectifs de la convention d'intervention foncière entre la ville de Nogent-sur-Marne et l'EPFIF modifiée par voie d'avenant, de saisir les opportunités foncières au fur et à mesure qu'elles se présenteront, avec un programme de l'ordre de 300 logements dont 30% de logements locatifs sociaux,

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 le taux de logements sociaux de la commune de Nogent-sur-Marne est de 15.87% au 1er janvier 2023, présentant donc un déficit de 1488 logements pour atteindre le seuil réglementaire de 25%,

Considérant que la commune de Nogent-sur-Marne est carencée et concernée par la procédure de prélèvement SRU,

Considérant que l'acquisition du bien objet de la DIA susvisée est stratégique pour contribuer à la création d'une vingtaine de logements sociaux,

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi à savoir la production de logements locatifs sociaux et de mixité sociale 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 à favoriser la production de logements locatifs sociaux et d'une plus grande mixité sociale nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Considérant la réalité des interventions de l'EPFIF sur le territoire de la commune de Nogent-sur-Marne, laquelle se traduit par la revente déjà effectuée de biens ayant permis la création de 68 logements sociaux rue de Nazaré et de 46 logements sociaux boulevard de Strasbourg,

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 susvisé est stratégique pour la réalisation des objectifs assignés, à savoir une opération neuve de résidence sociale d'une vingtaine de logements sociaux,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 6 rue du Viaduc à Nogent-sur-Marne, cadastré section AI numéro 195, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de 275 000 € (DEUX CENT SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS), en ce compris une commission d'agence à la charge du vendeur.

Ce prix s'entendant en l'état d'occupation de l'immeuble tel que précisé dans la DIA, ses annexes et les documents communiqués.

Article 2 :

Les vendeurs sont informés qu'ils disposent 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 :

- leur 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

- leur 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

- leur renoncement à vendre le bien précité. Toute nouvelle mise en vente du bien nécessitera le dépôt 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, les vendeurs seront réputés avoir renoncé à la vente de leur 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 à :

- Géraldine ACKENINE, 78 Grande rue Charles de Gaulle à Nogent-sur-Marne (94130), en tant que notaire et mandataire de la vente,
- Aux propriétaires selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- A RKS INVESTISSEMENT, 50 avenue Kleber 94130 NOGENT-SUR-MARNE, en tant qu'acquéreur évincé.

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 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

Directeur Général