DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la commune de de Thorigny-sur-Marne
pour le bien situé 38 rue de Claye à Thorigny-sur-Marne
cadastré section AM n°419

N° 2200003

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 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 ;

Vu les dispositions du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement du 20 décembre 2017 ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale Marne, Brosse et Gondoire (SCoT) dont la révision a été approuvée en conseil communautaire le 7 décembre 2020, et notamment l'axe n°3 du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) visant notamment à construire un habitat respectueux de l'environnement et de ses habitants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme communal approuvé le 09 juillet 2012 et dont la révision a été arrêtée par délibération du conseil municipal de Thorigny-sur-Marne en date du 17 mars 2020 ;

Vu le Programme Local de l'Habitat de Marne et Gondoire (PLH), approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 21 novembre 2011, et dont la révision a été approuvée par délibération de ce même conseil communautaire en date du 07 décembre 2020 ;

Vu la délibération n° 2021/03/072 du Conseil Municipal du 05 juillet 2021 approuvant la mise en place d'un périmètre d'étude sur le secteur Cornilliot – Claye – Gambetta ;

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 du 3 février 2000, instituant le droit de préemption urbain sur les zones U et NA ;

Vu la délibération n° B17-1-10 en date du 23 mars 2017 du Bureau du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France approuvant la convention d'intervention foncière entre la Ville de Thorigny-sur-Marne, la communauté d'agglomération Marne-et-Gondoire et l'Etablissement public foncier d'Ile de France ;

Vu la délibération du 4 avril 2017 de la Commune de Thorigny-sur-Marne approuvant la convention d'intervention foncière entre la Ville de Thorigny-sur-Marne, la communauté d'agglomération Marne-et-Gondoire et l'Etablissement public foncier d'Ile de France ;

Vu la délibération n°2017/055 du 27 mars 2017 du conseil de la communauté d'agglomération Marne-et-Gondoire approuvant la convention d'intervention foncière entre la Ville de Thorigny-sur-Marne, Marne-et-Gondoire et l'Etablissement public foncier d'Ile de France ;

Vu la convention d'intervention foncière tripartite, signée le 18 mai 2017 entre l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France (EPF-IF), la commune de Thorigny-sur-Marne et la Communauté d'agglomération Marne-et-Gondoire ;

Vu la délibération n°B21-3-A29 du 29 octobre 2021 Bureau du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France approuvant l'avenant numéro 1 à la convention d'intervention foncière entre la commune de Thorigny-sur-Marne, la communauté d'agglomération Marne-et-Gondoire et l'Etablissement public foncier d'Ile de France ;

Vu la délibération n°2021/05/087 du conseil municipal de Thorigny-sur-Marne du 7 octobre 2021 approuvant la prorogation de la convention d'intervention foncière ;

Vu la délibération n°2021/148 du conseil communautaire de la communauté d'agglomération Marne-et-Gondoire du 15 novembre 2021 approuvant la prorogation de la convention d'intervention foncière ;

Vu l'avenant à la convention d'intervention foncière tripartite signé le 24 novembre 2021 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner reçue en mairie de Thorigny-sur-Marne le 11 octobre 2021, dans le cadre du droit de préemption urbain, concernant la cession d'un bien immobilier situé à Thorigny-sur-Marne, 38 rue de Claye, cadastré AM 419, au prix de 630 000 € HT (SIX-CENT-TRENTE MILLE EUROS), déposée par Maître VILYEN, notaire ;

Vu la délibération du Conseil Municipal du 10 décembre 2021 actant du transfert du droit de préemption urbain au profit de l'Etablissement Public foncier d'Île-de-France sur les biens objet de la présente décision ;

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

Vu la demande de visite et de pièces complémentaires notifiée le 7 décembre 2021 ;

Vu la visite effectuée le 16 décembre 2021 ;

Vu l'étude de capacité réalisée sur le bien mis en vente et concluant à la possibilité de réaliser sur le bien faisant l'objet de la DIA susmentionnée une opération de construction de 250 logements, dont une part de logements locatifs sociaux, sur le périmètre élargi Cornilliot – Claye – Gambetta précité ;

Vu les acquisitions et projets déjà réalisées par l'EPFIF sur le territoire de la commune de Thorigny-sur-Marne ;

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 7 janvier 2021 ;

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, et à l'objectif triennal 2020-2022 de la ville de Thorigny-sur-Marne de production de 131 logements sociaux ;

Considérant les objectifs du schéma directeur de la région Ile-de-France visant notamment à optimiser l'espace urbanisé par le renouvellement urbain et la densification dans les tissus urbains existants ;

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 les orientations du SCoT qui sont notamment d'organiser les conditions d'un développement équilibré garant de parcours résidentiels complets, et de privilégier les espaces déjà urbanisés pour limiter les impacts sur les secteurs naturels et agricoles ;

Considérant les objectifs du PADD du PLU approuvé le 09 juillet 2012 et arrêté par délibération du 17 mars 2020 notamment en matière d'offre de logements en cohérence avec l'identité des quartiers d'habitat ;

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone Uo au PLU qui correspond à la zone urbaine centrale à vocation mixte, et dont le tissu urbain dense est à optimiser ;

Considérant le périmètre d'étude institué par le Conseil Municipal de Thorigny-sur-Marne, par délibération n° 2021/03/072 en date du 05 juillet 2021 sur le secteur Cornilliot – Claye – Gambetta ayant pour objectif de proposer un projet de mutation maîtrisée d'environ 250 logements prenant en compte les spécificités intrinsèques au secteur, en prenant en compte les besoins communaux en termes d'infrastructures, d'aménagement de voirie et d'équipements publics ou d'intérêt général ;

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 l'objectif de production globale de 360 logements sur le territoire de la commune de Thorigny-sur-Marne fixé par le Programme Local de l'Habitat Marne-et-Gondoire révisé le 7 décembre 2020 ;

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, la réalisation d'une opération de 250 logements dont une part de logements locatifs sociaux présente un intérêt général au sens de l'article L.210-1 ;

Considérant que dans ces conditions, la préemption du bien objet de la DIA susvisée est stratégique pour la réalisation d'une opération s'intégrant dans le projet de mutation maîtrisée du secteur Cornilliot – Claye – Gambetta objet du périmètre d'étude ;

Considérant que l'acquisition du bien sis 38 rue de Claye à Thorigny-sur-Marne (77400), cadastré section AM n°419, permettra de réaliser une opération de construction de 250 logements, dont une part de logements locatifs sociaux, sur le périmètre élargi Cornilliot – Claye – Gambetta précité ;

Considérant les acquisitions et projets déjà réalisés par l'EPFIF sur la commune de Thorigny-sur-Marne. du code de l'urbanisme ;

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 ;

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 38 rue de Claye à Thorigny-sur-Marne, cadastré AM n° 419 tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de 450 000 € (QUATRE-CENT-CINQUANT MILLE EUROS).

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 susvisés, 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 à :

- Au vendeur selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître VILEYN, 43 rue d'Esbly – 77700 COUPVRAY, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- A l'acquéreur évincé, mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner,

Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie de Thorigny-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 dans les outre-mer et de deux mois si vous demeurez à l'étranger.
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 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 11 janvier 2022

Gilles BOUVELOT
Directeur Général