DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la commune de Dampmart
pour les biens situés 1 rue La Fayette et rue République à Dampmart
cadastrés section AC n°47 et n°48

N° 2200004

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'Île 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 approuvé par délibération n°2014/02/0480 du conseil municipal de Dampmart en date du 05 février 2014, modifié le 29 décembre 2016 et mis en révision le 21 février 2019 et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD), arrêté le 18 mars 2021 ;

Vu le classement des biens en zones UA, UAa et UAc du PLU, qui correspondent à la partie agglomérée ancienne du bourg de Dampmart, essentiellement dévolue à l'habitation ainsi qu'aux activités commerciales, artisanales et équipements collectifs qui en sont le complément ;

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 n°2020/107 de ce même conseil communautaire en date du 07 décembre 2020 ;

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 de Dampmart en date du 25 juin 2014 instituant le droit de préemption urbain sur l'ensemble du territoire ;

Vu la délibération n° B15-3-4 en date du 2 décembre 2015 du Bureau du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Dampmart, la communauté d'agglomération Marne-et-Gondoire et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France ;

Vu la délibération n°2015/11/0559 du 25 novembre 2015 du conseil municipal de Dampmart approuvant la convention d'intervention foncière entre la Ville de Dampmart, la communauté d'agglomération Marne-et-Gondoire et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France ;

Vu la délibération n°2015/114 du 14 décembre 2015 du conseil de la communauté d'agglomération Marne-et-Gondoire approuvant la convention d'intervention foncière entre la Ville de Dampmart, Marne-et-Gondoire et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France ;

Vu la convention d'intervention foncière tripartite, conclue le 27 janvier 2016 entre l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPF-IF), la commune de Dampmart et la Communauté d'agglomération Marne-et-Gondoire ;

Vu l'avenant à la convention d'intervention foncière tripartite signé le 16 novembre 2020 actant de la prorogation de la convention d'intervention foncière précitée ;

Vu la délibération n°B21-3-A28 du 29 octobre 2021 Bureau du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant l'avenant numéro 2 à la convention d'intervention foncière entre la commune de Dampmart, la communauté d'agglomération Marne-et-Gondoire et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France ;

Vu la délibération n°2021/09/29 du conseil municipal de Dampmart du 30 septembre 2021 approuvant la prorogation de la convention d'intervention foncière via l'avenant précité en date du 30 décembre 2021 ;

Vu la délibération n°2021/149 du conseil communautaire de la communauté d'agglomération Marne-et-Gondoire du 15 novembre 2021 approuvant la prorogation de la convention d'intervention foncière via l'avenant précité en date du 30 décembre 2021 ;

Vu l'avenant à la convention d'intervention foncière tripartite signé le 30 décembre 2021 actant de la prorogation de la convention d'intervention foncière précitée ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner déposée par Maître Maxime BOHER-LIGNON, en application des articles L.213-2 et R.213-5 du code de l'urbanisme, reçue en mairie de Dampmart le 14 octobre 21, concernant la cession d'un bien immobilier sis 1 rue Lafayette / rue de la République à Dampmart 77400, dans le cadre du droit de préemption urbain, cadastrés AC n°47 et n°48, libre de toute occupation, moyennant le prix de 450 000 € HT (QUATRE-CENT-CINQUANTE-MILLE EUROS) ;

Vu la délibération du conseil municipal de Dampmart en date du 25 mai 2020 portant délégation au Maire d'exercer, au nom de la commune, les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme, pour la durée de son mandat, et de les déléguer ;

Vu la décision n°11/2021 du Conseil Municipal de Dampmart du 25 octobre 2021 actant du transfert du droit de préemption urbain au profit de l'Etablissement Public foncier d'Ile-de-France ;

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 effectuée le 30 novembre 2021 ;

Vu les pièces complémentaires reçues le 22 décembre 2021 ;

Vu la visite effectuée le 21 décembre 2021 et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite ;

Vu l'étude de capacité réalisée sur les biens mis en vente et concluant à la possibilité de réaliser sur les biens faisant l'objet de la DIA susmentionnée une opération de construction d'environ 18 logements dont 9 locatifs sociaux, ainsi que le développement de surface d'activité d'environ 85 m² en rdc sur rue ;

Vu les acquisitions et projets déjà réalisés pour l'Etablissement Public Foncier d'île de France sur la commune de Dampmart ;

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 10 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 Dampmart de production de 76 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 que les biens objets de la déclaration d'intention d'aliéner susvisée sont situés en zones UA, UAa et UAc du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Dampmart, zones qui correspondent à la partie agglomérée ancienne du bourg affectée essentiellement à l'habitation, ainsi qu'aux activités commerciales, artisanales et équipements collectifs ;

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 du PADD du PLU visant notamment à permettre la reconversion de bâti à vocation d'habitat et notamment le bien objet de la DIA identifié sur la carte du PADD ;

Considérant l'objectif de production globale de 160 logements sur le territoire de la commune de Dampmart 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 construction de logements dont une part en logements locatifs sociaux présente un intérêt général au sens de l'article L.210-1 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 ;

Considérant que l'acquisition des parcelles situées 1 rue Lafayette et rue de la République, cadastrées section AC n° 47 et 48, est stratégique car située dans le centre-bourg de Dampmart, et permettant une opération de construction d'environ 18 logements dont 9 locatifs sociaux, ainsi que le développement de surface d'activité d'environ 85 m² en rdc sur rue ;

Considérant les acquisitions et projets déjà réalisés pour l'Etablissement Public Foncier d'île de France sur la commune de Dampmart ;

Décide :

Article 1 :

D'acquérir aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner les parcelles sis 1 rue Lafayette / rue de la République à DAMPMART, cadastrées section AC n° 47 et 48, au prix de 450 000 € HT (QUATRE-CENT-CINQUANTE-MILLE EUROS).

Article 2 :

Le vendeur est informé qu'à compter de la notification de la présente décision et par suite de cet accord sur le prix de vente indiqué dans la DIA, la vente de ce bien au profit de l'Etablissement Public Foncier d'Île-de-France est réputée parfaite. Elle sera régularisée conformément aux dispositions de l'article L.213-14 du code de l'urbanisme.

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,
- A Maître Maxime BOHER-LIGNON, 106 avenue de la République – 77340 PONTAULT-COMBAULT, 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 Dampmart.

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 12 janvier 2022

Gilles BOUVELOT
Directeur Général