

**DECISION**  
**Exercice du droit de préemption urbain**  
**par délégation de la Commune de COURTRY**  
**pour le bien situé 1 et 3 rue de la Bergerie**  
**cadastré section BB N°140**

N° 2200013  
Réf. DIA n° 102

**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 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 approuvé le 28 septembre 2020, et le classement du bien objet de la DIA ci-dessous mentionné en zone UAa1 du PLU,

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de Courtry n°88-03-16 en date du 25 mars 1988 instaurant le droit de préemption urbain sur le territoire communal,

Vu la délibération du Conseil municipal de Courtry n°89-06 du 16 juin 1989, portant extension du droit de préemption à la zone U du PLU,

Vu la délibération du conseil municipal de Courtry n°07-47 du 21 septembre 2017, instituant le droit de préemption urbain renforcé,

Vu les délibérations du Conseil municipal de la commune de Courtry n°14-017 du 23 avril 2014 et n°15-00079 du 17 décembre 2015, accordant délégation au Maire pour exercer les droits de préemption définis dans le Code de l'Urbanisme,

Vu le programme pluriannuel d'intervention (PPI) de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, adopté par son conseil d'administration le 24 mars 2021,

Vu la délibération n°2016.00032 du 20 juin 2016 du Conseil municipal de la ville de Courtry approuvant la convention d'intervention foncière susnommée entre la commune de Courtry et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération n° 160535 du 26 mai 2016 du Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération Paris-Vallée de la Marne approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Courtry, la Communauté d'agglomération Paris-Vallée de la Marne et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière entre la commune de Courtry, la Communauté d'agglomération Paris-Vallée de la Marne et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France signée le 7 juillet 2016, délimitant des périmètres de maîtrise et de veille précisant l'objectif de réalisation d'opérations de logements dont 50% sociaux, en vue d'atteindre les objectifs de mixité sociale, avec une enveloppe globale de 12 M€,

Vu la délibération n° B17-1 du 23 mars 2017 du Bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant l'avenant 1 à la convention d'intervention foncière entre la commune de Courtry, la Communauté d'agglomération Paris-Vallée de la Marne et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération n° 2017.00022 du 27 mars 2017 du Conseil municipal de la ville de Courtry approuvant l'avenant 1 à la convention d'intervention foncière susnommée entre la commune de Courtry, la Communauté d'agglomération Paris-Vallée de la Marne et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération n° 170.440 du 4 avril 2017 du Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération Paris-Vallée de la Marne approuvant l'avenant 1 à la convention d'intervention foncière susnommée entre la commune de Courtry, la Communauté d'agglomération Paris-Vallée de la Marne et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu l'avenant 1 à la convention d'intervention foncière susnommée entre la commune de Courtry, la Communauté d'agglomération Paris-Vallée de la Marne et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France signé le 27 avril 2017,



Vu la délibération n° B19-1 du 15 mars 2019 du Bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant l'avenant 2 à la convention d'intervention foncière entre la commune de Courtry, la Communauté d'agglomération Paris-Vallée de la Marne et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération n°2019.00022 du 8 avril 2019 du Conseil municipal de la ville de Courtry approuvant l'avenant 2 à la convention d'intervention foncière susnommée entre la commune de Courtry, la Communauté d'agglomération Paris-Vallée de la Marne et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération n°190.460 du 4 avril 2019 du Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération Paris-Vallée de la Marne approuvant l'avenant 2 à la convention d'intervention foncière susnommée entre la commune de Courtry, la Communauté d'agglomération Paris-Vallée de la Marne et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu l'avenant 2 à la convention d'intervention foncière susnommée entre la commune de Courtry, la Communauté d'agglomération Paris-Vallée de la Marne et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France signé le 18 avril 2019,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par URBA RHONE, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 14 septembre 2021 en mairie de COURTRY, informant Monsieur le Maire de l'intention des propriétaires d'aliéner le bien sis 1 et 3 rue de la Bergerie à COURTRY, cadastré section BB n° 140, d'une superficie totale de 818 m<sup>2</sup>, faisant l'objet d'un bail commercial, moyennant le prix total de 300 000€,

Vu la décision de Monsieur le Maire n°2021.00086 en date du 19 octobre 2021, 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 Adjoint, l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande de pièces complémentaires effectuées le 12 novembre 2021 par voie d'huissier,

Vu la demande de visite adressée aux propriétaires et à leur mandataire le 12 novembre 2021 par voie d'huissier, et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite, le 7 décembre 2021,

Vu l'étude de faisabilité réalisée sur le bien mis en vente et concluant à la possibilité de réaliser sur le bien faisant l'objet de la DIA susmentionnée la réalisation d'une opération d'environ 5 logements sociaux et d'un commerce, en vue de la requalification de la place à l'angle de la rue de la bergerie et de la rue du général Leclerc,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 3 janvier 2022,

**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, et l'objectif de mixité sociale sur la période 2020-2028 de 168 logements sociaux,

Considérant les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF), 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 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, notamment sociaux,

Considérant les objectifs de maintenir la population et diversifier l'offre en logements exposés dans le PADD du PLU de la ville de Courtry,

Considérant le programme de la convention d'intervention foncière entre la ville de Courtry et l'EPFIF visant à réaliser dans le secteur « Centre-Bourg », où se situe le bien mentionné ci-dessus, la possibilité de réaliser sur le bien faisant l'objet de la DIA susmentionnée la réalisation d'une opération d'environ 5 logements sociaux et d'un commerce,

Considérant qu'une telle opération participerait à l'atteinte des objectifs de mixité social assignés sur le territoire courtrysien et engagerait la requalification de la place située à l'angle de la rue de la Bergerie et de la rue du Général Leclerc,

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 petite opération de logements sociaux bien insérée dans le tissu urbain, présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme

Considérant que ces actions d'aménagement urbain nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Considérant la réalité des interventions de l'EPFIF sur le territoire de la commune de Courtry, laquelle se traduit par la revente déjà effectuée de biens ayant permis la création de 300 logements dont 60% 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 pour la possibilité de réaliser sur le bien faisant l'objet de la DIA la réalisation d'opération d'environ 5 logements sociaux et d'un commerce,

**Décide :**

**Article 1 :**

De proposer d'acquérir le bien sis 1 et 3 rue de la Bergerie à COURTRY cadastré section BB n°140, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de 170 000€ (CENT SOIXANTE-DIX 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 :

- Aux propriétaires selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Au cabinet d'Urbanisme URBA RHONE, 21 rue de la Bannière 69442 LYON, en tant que 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 COURTRY,

**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 6 janvier 2022,

Gilles BOUVELOT  
Directeur Général