

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
Par délégation de la Préfecture du Val de Marne
Pour le bien situé 6 rue Viteau à Saint-Mandé,
cadastré section A n°85

N° 2200022

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 et précisant en son article 2, que l'Etablissement Public foncier d'Ile-de-France a repris depuis le 1^{er} janvier 2016 l'ensemble des droits et obligations des Etablissement public des Hauts-de-Seine, du Val-d'Oise et des Yvelines, dont notamment ses conventions d'interventions foncières et délégations de droit de préemption,

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,

h

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 12 mai 2011, modifié le 26 mars 2013, le 14 février 2018 et le 15 octobre 2018 et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le classement du bien en zone UAa du PLU, correspondant au centre-ville de Saint Mandé, soit une zone mixte dense présentant un tissu relativement homogène du point de vue de la forme urbaine,

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 l'arrêté préfectoral n°2020/3903 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 Saint-Mandé et transférant le droit de préemption urbain au Préfet du Val de Marne,

Vu la délibération du 18 décembre 2020, n°B20-3 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Saint-Mandé et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 22 septembre 2020 du Conseil municipal de la ville de Saint-Mandé approuvant la convention cadre entre la ville et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 12 janvier 2021 entre la ville de Saint-Mandé et l'EPFIF, instaurant un périmètre de veille foncière sur l'ensemble du territoire communal, dotée d'une enveloppe de 30 millions d'euros afin de créer 200 logements dont au moins 50% sociaux,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Me Charles-Edouard BOURGET, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 30 novembre 2021 en mairie de Saint-Mandé, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire FIDURSA SA, société étrangère établie à Montreux (Suisse), identifiée sous le numéro CHE 161 294 067 et immatriculée au Registre du Commerce du Canton de Vaud, de vendre le bien cadastré section A n° 85, sis à Saint-Mandé 6 rue Viteau, dans l'état d'occupation indiqué dans la DIA, moyennant le prix de NEUF MILLIONS CENT MILLE EUROS (9 100 000€),

Vu l'arrêté préfectoral déléguant l'exercice du droit de préemption urbain à l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France à l'occasion de la DIA reçue le 30 novembre 2021 en mairie de Saint-Mandé, portant sur le bien situé à Saint-Mandé 6 rue Viteau, cadastré section A n°85,

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 Adjoins, l'exercice du droit de préemption,

Vu les acquisitions déjà réalisées par l'EPFIF en vue de la réalisation des objectifs de la convention, des biens sis 12 rue Jeanne d'Arc, 66 avenue du Général de Gaulle, 182 avenue Gallieni,

Vu l'étude de faisabilité financière et de capacité réalisée sur le bien objet de la présente DIA et concluant à la possibilité de réaliser sur celui-ci au moins 10 logements sociaux de type PLUS/PLAI et 5 logements PLI par une opération de réhabilitation du bien et de conventionnement des logements,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 6 janvier 2022,

5

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, de réaliser 713 logements sociaux sur la période 2020-2022,

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 construire 70 000 logements géographiquement et socialement adaptés sur la Région Ile-de-France,

Considérant les dispositions du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement prévoyant de s'appuyer sur l'objectif de 30% de logements sociaux dans le parc francilien à l'horizon 2030 visé par le SDRIF,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone UAa,

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 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 production de logements locatifs 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 à favoriser la production de logements locatifs sociaux nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Considérant la réalité des interventions de l'EPFIF sur le territoire de la commune de Saint Mandé, laquelle se traduit par la revente déjà effectuée de biens ayant permis la création de 69 logements rue Jeanne d'Arc et avenue Galliéni,

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 de 15 logements sociaux (10 logements PLUS/PLAI et 5 logements PLI),

5

Décide :

Article 1 :

D'acquérir aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, le bien situé 6 rue Viteau à Saint-Mandé, cadastré section A n° 85, au prix de NEUF MILLIONS CENT MILLE EUROS (9 100 000€), ce prix s'entendant en l'état d'occupation de l'immeuble tel que précisé dans la DIA et ses annexes réceptionnées en mairie de Saint-Mandé le 30 novembre 2021.

Article 2 :

Le vendeur est informé qu'à compter de la notification de cette 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'Ile-de-France est réputée parfaite. Elle sera régularisée conformément aux dispositions de l'article L 213-14 du code de l'urbanisme. Le prix devra être payé dans les quatre mois de la présente décision.

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 / sous pli recommandé avec accusé de réception / remise contre décharge :

- Au propriétaire, la **FIDURSA SA**, sise Bon Port 5, 1820 Territet – Canton de Vaud (Suisse) selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- A **Maître Charles-Edouard BOURGET**, 140 boulevard Haussmann, 75008 Paris, en tant que notaire et mandataire de la vente,

Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie de Saint-Mandé.

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 18 janvier 2022,

Gilles BOUVELOT
Directeur Général

