

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la Commune de
Saint-Thibault-des-Vignes
pour le bien situé au 30b rue de Lagny
cadastré section BC n°287 et 290

N° 2200192

Réf. DIA n° **2022-018**

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 (SRHH) du 20 décembre 2017,

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Thibault-des-Vignes, approuvé le 20 avril 2007, révisé le 7 janvier 2015, modifié les 3 février 2017 et 21 septembre 2018, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le programme local de l'habitat intercommunal de la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 7 décembre 2020,

Vu la délibération n°2010-060 du Conseil municipal de la Commune de Saint-Thibault-des-Vignes en date du 27 mai 2010 instaurant le droit de préemption urbain sur les zones U et AU de PLU,

Vu la délibération du 2 octobre 2019 B19_3-3 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Saint-Thibault-des-Vignes et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 27 septembre 2019 n°2019-053 et sa rectification du 27 novembre n°2019_069 du Conseil municipal de la ville de Saint-Thibault-des-Vignes approuvant la convention d'intervention foncière entre la ville et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 24 janvier 2020 entre la commune de Saint-Thibault-des-Vignes et l'EPFIF délimitant le périmètre de veille du « Vieux bourg » précisant l'objectif de réalisation de 90 logements à réaliser dans un délai de 5 ans pour un budget estimatif global de 4 millions d'euros,

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 déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maitre Claire BATELLIER, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 11 mars 2022 en mairie de Saint-Thibault-des-Vignes, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien situé à Saint-Thibault-des-Vignes – 30b rue de Lagny, cadastré section BC n°287 et 290, libre de toute occupation, moyennant le prix de DEUX CENT SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (270 000 €),

Vu la délibération n°2020-064 du Conseil municipal de Saint-Thibault-des-Vignes, du 24 septembre 2021 autorisant le Maire à exercer, au nom de la commune, le droit de préemption urbain et à en déléguer l'exercice à l'occasion de l'aliénation d'un bien,

Vu la décision du Maire en date du 29 avril 2022, 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 délégant à son Directeur Général, et, en cas d'empêchement, aux Directeurs Généraux Adjoints, l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande de pièces complémentaires effectuées le 11 mai 2022 et leur réception le 18 mai 2022,

Vu la demande de visite effectuée le 11 mai 2022 et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite effectuée le 31 mai 2022,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 20 juin 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, fixant à la commune de Saint-Thibault-des-Vignes un objectif triennal pour la période 2020-2022 de 54 logements,

Considérant les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France 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 les dispositions du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement, adopté le 20 décembre 2017, prévoyant sur le territoire de la CA Marne et Gondoire, la construction de 1 150 logements par an,

Considérant que le PLHI visé ci-dessus exprime l'objectif de réalisation de 1 175 logements par an pour la CA Marne et Gondoire, soit 7 050 logements sur la période 2019-2024 du PLHI,

Considérant l'objectif de diversifier l'offre qualitative de logements exposé dans le PADD du PLU de Saint-Thibault-des-Vignes,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone UD au PLU à vocation d'habitat,

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 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 la convention d'intervention foncière entre la ville de Saint-Thibault-des-Vignes et l'EPFIF porte sur l'objectif global de réalisation d'environ 90 logements dans le secteur « Vieux bourg » incluant le périmètre de l'OAP ci-dessous,

Considérant l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Rue de Lagny », du PLU de Saint-Thibault-des-Vignes, laquelle prévoit dans un périmètre dont la DIA objet des présentes fait partie, la réalisation d'au moins 35 logements dont 30% de logements locatifs sociaux,

Considérant que l'étude de capacité réalisée sur le périmètre de l'OAP conduit à un potentiel de programmation de l'ordre de 50 logements, dont 30% de logements locatifs sociaux, et que les actions déjà menées par l'EPFIF au sein de ce périmètre, à savoir l'acquisition du bien cadastré section BC n°175, au 30 rue de Lagny le 12 juin 2020 et la préemption du bien cadastré BC n°361, rue de la Sente Verte, en date du 30 novembre 2021, ont pour objet d'engager une maîtrise foncière pré opérationnelle,

Considérant que l'objectif poursuivi de mettre en œuvre un projet urbain présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme, et que la préemption du bien objet

des présentes revêt un caractère stratégique pour la réalisation d'une opération d'aménagement d'environ 50 logements,

Décide :

PREEMPTION AU PRIX

Article 1 :

D'acquérir au prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit DEUX CENT SOIXANTE DIX MILLE EUROS (270 000 €) le bien situé au 30bis rue de Lagny, à Saint-Thibault-des-Vignes, cadastré section BC n°287 et 290.

Ce prix s'entendant d'un bien libre de toute occupation ou location.

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'Île-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'Île 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,
- Maître Claire BATELLIER, 3bis Grand Place, Bussy-Saint-Georges (77600), en tant que notaire et 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 Saint-Thibault-des-Vignes.

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 28 juin 2022

Gilles BOUVELOT
Directeur Général

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Gilles BOUVELOT".