DECISION
EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN
PAR DELEGATION DU PREFET DU VAL DE MARNE
PORTANT SUR LE BIEN SIS 147 ET 147 BIS AVENUE OLIVIER D'ORMESSON
SECTION AE N°312 A ORMESSON SUR MARNE

N° 2200240

Le Directeur général Adjoint,

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 l'arrêté ministériel du 18 décembre 2020 portant nomination du Directeur général de l'Etablissement public foncier d'Ile de France,

Vu le schéma directeur de la région Ile de France approuvé par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013,

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de la ville d'Ormesson-sur-Marne arrêté le 28 décembre 2015,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 27 juin 2001, instaurant le droit de préemption urbain renforcé sur le territoire de la commune d'Ormesson-sur-Marne,

Vu l'arrêté préfectoral 2017/4456 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 d'Ormesson-sur-Marne,

Vu le contrat de mixité sociale signé le 2 février 2017 entre le Préfet du Val de Marne et la commune d'Ormesson-sur-Marne,

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 18 décembre 2020 n° B20-3-35 du Bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune d'Ormesson-sur-Marne, l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération n°4 du 15 septembre 2020 du Conseil municipal de la ville d'Ormesson-sur-Marne approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune d'Ormesson-sur-Marne, l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération n°CT2020.4/041-2 du 7 octobre 2020 du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune d'Ormesson-sur-Marne, l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière entre la commune d'Ormesson-sur-Marne, l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France signée le 12 janvier 2021,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Me Marie-Caroline PERE, notaire à LA QUEUE-EN-BRIE (94510), en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 6 mai 2022 en mairie d'Ormesson-sur-Marne, informant Madame le Maire de l'intention des propriétaires de céder le bien sis 147 et 147 bis avenue Olivier d'Ormesson, cadastré section AE n° 312, d'une superficie totale de 624 m², accueillant un bâtiment d'environ 410 m² de surface utile, moyennant le prix de SIX CENT QUARANTE MILLE EUROS (640.000,00€) en valeur occupée,

Vu la demande de pièces complémentaires adressée, dans le cadre de la loi ALUR, par la Préfecture du Val-de-Marne aux propriétaires et à leur notaire, sous la forme d'un courrier recommandé le 30 juin 2022,

Vu la demande de visite adressée, dans le cadre de la loi ALUR, par la Préfecture du Val-de-Marne aux propriétaires et à leur notaire, sous la forme d'un courrier recommandé le 30 juin 2022,

Vu la réception des pièces susmentionnée adressées par le notaire du vendeur et mandataire déclaré à la DIA, reçues par la Préfecture du Val-de-Marne le 18 juillet 2022, prorogeant le délai d'instruction de la DIA jusqu'au 18 août 2022,

Vu la visite du bien objet de la DIA réalisée par les services de la Préfecture du Val-de-Marne le 18 juillet 2022, prorogeant le délai d'instruction de la DIA jusqu'au 18 août 2022,

Vu l'arrêté préfectoral n° 2022-2954 en date du 12 août 2022, portant délégation à l'EPFIF de l'exercice du droit de préemption renforcé en application de l'article L.210-1 du Code de l'Urbanisme pour le bien sis 147 avenue Olivier d'Ormesson à Ormesson-sur-Marne, cadastré section AE n°312,

Vu le règlement intérieur institutionnel et les délibérations adoptées par le Conseil d'administration de l'EPFIF délégant à son Directeur Général, ou à ses directeurs généraux adjoints, l'exercice du droit de préemption,

Vu la décision n°2022-15 du 19 juillet 2022 portant délégation de signature du Directeur Général de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France à M. Michel GERIN, Directeur Général Adjoint et Directeur du Pôle Opérations,

Vu la décision n° 2022-56 constatant l'absence ou l'empêchement du Directeur Général et déléguant à Monsieur Michel GERIN, Directeur Général Adjoint l'exercice du droit de préemption et de priorité du 25 juillet 2022 au 12 août 2022 inclus,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales du 21 juillet 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,

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 en Région Ile-de-France,

Considérant le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France fixant pour objectif prioritaire à l'EPFIF de contribuer à l'augmentation de la production de logements, notamment sociaux,

Considérant le contrat de mixité sociale signé le 2 février 2017 entre le Préfet du Val de Marne et la commune d'Ormesson-sur-Marne,

Considérant que le bien objet de la présente décision est situé stratégiquement le long d'un axe routier principal de la ville et dans le périmètre de veille de la convention d'intervention foncière de l'EPFIF.

Considérant que dans ce contexte, la commune et la préfecture du Val de Marne ont sollicité l'EPFIF pour une mission de maîtrise foncière, le bien objet de la vente étant destiné à la production de logements locatifs sociaux,

Considérant que l'acquisition du bien est stratégique pour la réalisation des objectifs assignés à l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Considérant le projet de création d'au moins 5 logements sociaux sur la parcelle cadastrée AE n°312,

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi à savoir, « construire des logements, dont des logements sociaux », présente un intérêt général au sens de l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 147 et 147 bis avenue Olivier d'Ormesson, cadastré section AE n° 312, d'une superficie totale de 624 m², accueillant un bâtiment d'environ 410 m² de surface utile, moyennant le prix de SIX CENT MILLE EUROS (600.000,00€) en valeur occupée.

Article 2 :

Les vendeurs sont informés qu'ils disposent 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 :

- leur 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. L'acte de vente devra être signé dans les trois mois, et le prix payé dans les quatre mois à compter de la réception de la lettre d'acceptation ;

- leur 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, conformément aux articles R213-8 et R213-11 du Code de l'Urbanisme ;
- la renonciation à vendre le bien précité. Toute nouvelle mise en vente du bien nécessitera le dépôt d'une nouvelle déclaration d'intention d'aliéner.

Le service auquel la réponse doit parvenir est l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ILE-DE-FRANCE – Agence opérationnelle 1 – 4/14 rue Ferrus 75014 Paris. A défaut de notification de la réponse dans le délai de deux mois susvisé, les vendeurs seront réputés avoir renoncé à la vente de son bien.

Article 3 :

La présente décision est notifiée à Monsieur le Préfet d'Ile-de-France.

Article 4 :

La présente décision sera notifiée par voie d'huissier, sous pli recommandé avec accusé de réception ou remise contre décharge à :

- Au(x) propriétaire(s) selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître PERE, 5 route du Pont Banneret à LA-QUEUE-EN-BRIE (94510), 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 d'Ormesson-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 Compétent.
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.
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 août 2022

Michel GERIN
Directeur Général Adjoint