

**DECISION**  
**Exercice du droit de préemption urbain**  
**par délégation de la Commune de Chelles**  
**pour le bien situé 7 rue Auguste Meunier**  
**cadastré section BE n°156**

N° 2200270

Réf. DIA n° 077 108 22 0296

**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 leur 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 urbains 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 (PLU) approuvé le 19 décembre 2017, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu la délibération du 15 décembre 2020 engageant la révision du PLU,

Vu le classement du bien en zone UI du PLU, destinée à une zone d'habitat intermédiaire,

Vu l'emplacement réservé n°7 aux fins de requalification des abords de la rue Auguste Meunier,

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 la Commune en date du 5 mai 1987 et du 18 avril 2008, instaurant et confirmant l'institution du droit de préemption urbain sur les zones urbaines et à urbaniser de la commune de Chelles,

Vu les études et tous documents préalables à la conclusion de la convention,

Vu la délibération du 28 juin 2022 du Bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Chelles et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 5 juillet 2022 du Conseil municipal de la ville de Chelles 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 1<sup>er</sup> septembre 2022 entre la commune de Chelles et l'EPFIF délimitant plusieurs périmètres, dont le périmètre « Meunier », et précisant l'objectif de réalisation de 150 logements par hectare et comprenant une part de 25% de logements sociaux,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Delphine BACIGALUPO, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 12 juillet 2022 en mairie de Chelles, informant Monsieur le Maire de l'intention de la société civile HAMO de céder leur bien situé au 7 rue Auguste Meunier, 77500 Chelles, cadastré à section BE n° 156, libre de toute occupation, moyennant le prix de quatre cent cinquante mille euros (450 00,00 EUR),

Vu la délibération du Conseil municipal de Chelles, du 5 juillet 2022 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 n°2022-274, en date du 5 octobre 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 déléguant à son Directeur Général, et, en cas d'empêchement, aux Directeurs Généraux Adjoints, l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande de pièces adressée au propriétaire tel que mentionné dans ladite DIA le 2 septembre 2022 et la réception de l'ensemble des pièces demandées le 8 septembre 2022,

Vu la demande de visite adressée au propriétaire tel que mentionné dans ladite DIA le 2 septembre 2022 et sa réalisation attestée par un procès-verbal le 14 septembre 2022,

h

Vu l'étude de faisabilité réalisée sur les biens mis en vente et concluant à la possibilité de réaliser un programme d'environ 30 logements dont une part de logements sociaux, sur le bien faisant l'objet de la DIA susmentionnée et sur les parcelles BE 157 et BE 158 avoisinantes situées dans le périmètre d'intervention foncière de l'EPFIF,

Vu les acquisitions déjà réalisées dans les secteurs CASTERMANT et en entrée de ville « sud-ouest » et la revente desdits biens par l'EPF en vue de la réalisation des objectifs de la convention,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 10 octobre 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 notamment en faveur de la densification du tissu urbain, et notamment des secteurs à proximité des gares, tel que ce secteur, situé à moins de 500 mètres de la future gare du Grand Paris Express,

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, sur la Communauté d'Agglomération Paris Vallée de la Marne, la réalisation de 1600 logements par an,

Considérant les objectifs de développement maîtrisé des logements dans leur nombre et leur répartition et de parcours résidentiel, exposés dans le PADD du PLU de la ville de Chelles,

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

Considérant l'emplacement réservé n°7 inscrit au PLU en vue de la requalification des abords de la rue Auguste Meunier,

Considérant que les enjeux de la révision engagée du PLU de la commune de Chelles sont de faire évoluer l'urbanisation de certains secteurs stratégiques tels que la rue Auguste Meunier,

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 le programme de la convention d'intervention foncière entre la ville de Chelles et l'EPFIF visant à réaliser dans le secteur « Meunier », où se situe le bien mentionné ci-dessus, un programme de logements d'environ 150 logements par hectare dont 25% de logements locatifs sociaux,

Considérant que le bien objet de la DIA est situé dans le périmètre d'intervention foncière à l'intérieur duquel l'EPFIF intervient,

h

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi, à savoir la réalisation d'un programme de logements diversifiés présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme

Considérant que ces actions d'aménagement urbain visant la réalisation d'un projet d'environ 30 logements dont 25% sociaux, sur le périmètre de projet, nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Considérant la réalité des interventions de l'EPFIF sur le territoire de la commune de Chelles, laquelle se traduit par la revente déjà effectuée de biens ayant permis la création de 347 logements sur les secteurs sis avenue CASTERMANT et allée des Pavillons,

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 du programme susvisé.

**Décide :**

**Article 1 :**

De proposer d'acquérir le bien sis 7 rue Auguste Meunier à Chelles, cadastré BE n°156, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de TROIS CENT QUARANTE HUIT MILLE EUROS (348 000 €).

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

**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 susvisé, 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/ sous pli recommandé avec accusé de réception / remise contre décharge à :

- Au propriétaire selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître Delphine BACIGALUPO, 7 rue Victor Baltard – ZI de la Motte – BP11 – 77411 Claye Souilly Cedex, 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 Chelles

**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 11 octobre 2022

**Gilles BOUVELOT**  
Directeur Général

