

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la Préfecture du Val-de-Marne
pour le bien cadastré section AE n° 423
situé 11 rue Henri Houpié – 94 370 Sucy-en-Brie

N° 2200314
Réf. DIA n° 22-203

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,

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 fonciers du droit de préemption et, le cas échéant, d'expropriation, pour la réalisation des missions qui leurs 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 décembre 2011, modifié par délibération du Conseil municipal en date du 14 octobre 2013, puis par délibérations du Conseil de Territoire les 13 décembre 2017 et 5 février 2020, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le classement du bien en zone UB du PLU, correspondant à une zone d'habitat mixte,

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 2020/3909 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 triennale 2017-2019 sur la commune de Sucy-en-Brie et transférant le droit de préemption urbain au Préfet du Val-de-Marne,

Vu la délibération du 29 octobre 2021 n°B21-3-11 du bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Sucy-en-Brie et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 18 octobre 2021 n°2021-182 du Conseil municipal de la ville de Sucy-en-Brie approuvant la convention susvisée entre la ville et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 9 novembre 2021 entre la commune de Sucy-en-Brie et l'EPFIF délimitant un périmètre d'intervention correspondant au champ d'application du droit de préemption urbain et précisant l'objectif de réalisation de logements conformément aux objectifs quantitatifs et de typologie de logements par période triennale fixés par l'Etat au titre des premier et troisième alinéas de l'article L 302-8 du code de la construction et de l'habitation, à réaliser pour un budget estimatif global de cinq millions d'euros,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par maître Magalie HURTADO, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 27 août 2022 en mairie de Sucy-en-Brie, informant Madame le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien situé à Sucy-en-Brie, 11 rue Henri Houpié, cadastré section AE n° 423, libre de toute occupation, moyennant le prix de 405 000 € HT (quatre cent cinq mille euros), incluant une commission d'agence d'un montant de 15 000 € TTC (quinze mille euros) à la charge du vendeur,

Vu l'arrêté préfectoral n° 2022/04206 en date du 21 novembre 2022 déléguant l'exercice du droit de préemption urbain à l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France à l'occasion 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 visite effectuée le 7 octobre 2022 et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite en date du 27 octobre 2022,

Vu la demande de pièces complémentaires effectuées le 7 octobre 2022 et leur réception le 14 octobre 2022,

h

Vu la réception d'une DIA n°22-144 en date du 26 juin 2022 sur la parcelle voisine cadastrée section AE n°422, ayant entraîné une décision de préemption de la part de l'EPFIF en date du 29 septembre 2022 acceptée par les propriétaires le 6 octobre 2022,

Vu l'étude capacitaire menée sur les parcelles cadastrées AE n° 422 et n°423 concluant à la possibilité de la réalisation d'un projet de logement sur cette emprise.

Vu l'avis de la Direction nationale d'interventions domaniales en date du 10 novembre 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 l'arrêté préfectoral 2020/3909 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 triennale 2017-2019 pour la commune de Sucy-en-Brie,

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 l'objectif de développement d'offre de logements exposé dans le PADD du PLU de la commune de Sucy-en-Brie,

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

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 PADD exprime l'objectif de la Ville de développer une offre de logement suffisante pour répondre aux besoins de la population, limiter le vieillissement et éviter le dépeuplement de la ville,

Considérant le programme de la convention d'intervention foncière entre la ville de Sucy-en-Brie et l'EPFIF visant à contribuer à la réalisation de 268 logements sociaux, dont 30% minimum en PLAI et 30% maximum en PLS, pour la période triennale 2020-2022,

Considérant que le bien objet de la DIA est situé dans le périmètre d'intervention foncière à l'intérieur duquel l'EPFIF intervient, et que la réalisation de logements sociaux présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,

h

Considérant que l'acquisition de cette parcelle permettra par voie de remembrement foncier la réalisation d'une opération d'environ vingt logements sociaux sur une assiette constituée par la parcelle cadastrée section AE n° 423 objet des présentes et par la parcelle voisine cadastrée section AE n° 422, en cours d'acquisition par l'EPIFIF ainsi que susvisé,

Considérant que l'EPIFIF 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 et présente un caractère d'intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,

Décide :

Article 1 :

D'acquiescer aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, le bien situé 11 rue Henri Houpié, à Sucy-en-Brie, cadastré section AE n° 423, soit au prix de QUATRE CENT CINQ MILLE EUROS (405 000 €) HT, commission d'agence à la charge du vendeur incluse de 15 000 € TTC. 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'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 :

- aux propriétaires selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- à maître Magalie HURTADO, 9 bis rue Montaleau, 94370 SUCY-EN-BRIE, 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 Sucy-en-Brie.

h

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.

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 compétent. 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 22 novembre 2022



Gilles BOUVELOT
Directeur Général