

**DECISION n° 2300043**  
**Exercice du droit de préemption urbain**  
**Par délégation de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne et Bois**  
**Pour le lot de copropriété n°1200 situé 14 rue du Maréchal Leclerc à Saint Maurice**  
**Cadastré section C n°317**

DIA reçue en mairie le 06/12/2022

**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 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 numéro 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbain en date du 13 décembre 2000,

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 commune de Saint-Maurice approuvé par délibération du conseil de territoire de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne et Bois n°17-37 du 20 mars 2017 et l'arrêté du 19 décembre 2019 le mettant à jour,

Vu le classement du bien en zone UAa du PLU, à vocation urbaine dense et 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 la délibération du 15 mars 2019 n° B19-1-10 du Bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Saint-Maurice et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération n° 739 du 20 février 2019 du Conseil municipal de la ville de Saint-Maurice approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Saint-Maurice et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

6

Vu la convention d'intervention foncière entre la commune de Saint-Maurice et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France signée le 9 avril 2019,

Vu l'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière signé le 7 mai 2021, instaurant notamment un périmètre de maîtrise foncière sur la parcelle du site dit « 18 rue du Maréchal Leclerc »,

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner reçue en Mairie le 6 décembre 2022, établie par Maître CELLARD, informant Monsieur le Maire de la volonté des propriétaires de céder le lot de copropriété n°1200, situé 18 rue du Maréchal Leclerc à Saint-Maurice, et cadastré section C n°317, sans occupant, au prix de cent deux mille sept cent cinquante euros (102 750 euros), en ce non compris une commission d'agence de DEUX MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (2 000 € TTC) à la charge de l'acquéreur,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 27 février 1997, instaurant sur le droit de préemption urbain renforcé sur le territoire communal,

Vu la décision du président de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne et Bois en date du 16 avril 2021 déléguant le droit de préemption renforcé sur la parcelle section C n° 317 sise 18 rue du Maréchal Leclerc,

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 l'acquisition du lot de copropriété n°1149 au sein de la copropriété objet de la présente DIA, déjà réalisée par l'EPFIF, ainsi que celle du bien situé 24 Bis rue du Maréchal Leclerc, directement voisin de la copropriété du 18 rue du Maréchal Leclerc,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 31 janvier 2023,

**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

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 38 000 logements pour la Métropole du Grand Paris,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone UAa au PLU à vocation urbaine dense et mixte,

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 l'objectif de la convention d'intervention foncière entre la ville de Saint-Maurice et l'EPFIF visant à réaliser environ 280 logements,

Considérant la consultation restreinte de bailleurs sociaux initiée par la commune de Saint-Maurice en 2021 pour la requalification du « 18 rue du Maréchal Leclerc »,

Considérant la programmation de logements sociaux prévisionnelle sur le tènement foncier, comportant 49 PLAI, 43 PLUS, 54 PLS, 32 LLI, soit au total 178 nouveaux logements sociaux, retenue à l'issue de la consultation de bailleurs sociaux,

Considérant le choix opéré par la ville à l'issue de la consultation pour une programmation prévoyant une part d'accession sociale à la propriété en bail réel solidaire et une résidence sociale jeune actif et inclusive,

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 création d'une offre en logements sociaux mixtes, 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 réaliser la programmation choisie par la ville de Saint-Maurice à l'issue de la consultation restreinte de bailleurs sociaux nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Considérant la réalité des interventions de l'EPFIF sur le territoire de la commune de Saint Maurice, laquelle se traduit par l'acquisition réalisée d'un lot au sein de la copropriété objet de la présente DIA et par la revente déjà effectuée d'un bien jouxtant la parcelle objet de la DIA susmentionnée, ayant permis la création de 21 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 dans ces conditions, la préemption du bien objet de la DIA susvisée est stratégique pour la requalification de la résidence de tourisme en une offre de logements sociaux mixtes,

## **Décide :**

### **Article 1 :**

De proposer d'acquérir le lot de copropriété n°1200, situé 18 rue du Maréchal Leclerc à Saint-Maurice, et cadastré section C n°317, tel que décrit dans la Déclaration d'intention d'aliéner et dans l'état d'occupation indiqué dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de 62 310 € (soixante-deux mille trois cent dix euros), auquel s'ajoute 2 000 € TTC (deux milles euros toutes taxes comprises) de commission à la charge de l'acquéreur,

### **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 ou remise contre décharge à :

- Aux propriétaires, domiciliés chez leur notaire mandataire comme indiqué dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître Julien CELLARD, notaire, 3 avenue Foch 94160 Saint-Mandé, en tant que mandataire de la vente,
- A l'acquéreur évincé selon les informations indiqués dans la déclaration d'intention d'aliéner.

**Article 5 :**

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

**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 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 le même délai de deux mois, faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France. En cas de rejet du recours gracieux par l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, 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 Melun.

L'absence de réponse de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours. Ce délai est augmenté dans les mêmes conditions que celles évoquées ci-dessus.

L'absence de réponse de l'EPPFIF dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Paris, le

Directeur Général