

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
Délégué par arrêté de la ville d'Ormesson-sur-Marne
pour le bien situé 79 avenue Olivier d'Ormesson à
Ormesson-sur-Marne
cadastré section AE 606

N° 2300180

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 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 approuvé le 20 décembre 2017,

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

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 2020/3907 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 et transférant le droit de préemption urbain au Préfet du Val de Marne,

Vu la délibération du 4 novembre 2015 n° B15-2-18 du Bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune d'Ormesson-sur-Marne et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération n° 11 du 6 octobre 2015 du Conseil municipal de la ville d'Ormesson-sur-Marne approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune d'Ormesson-sur-Marne et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière entre la commune d'Ormesson-sur-Marne et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France signée le 27 novembre 2015,

Vu la délibération du 28 juin 2016 n° B16-1-A12 du Bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant l'avenant n°1 de la convention d'intervention foncière entre la commune d'Ormesson-sur-Marne et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération n° 15 du 14 juin 2016 du Conseil municipal de la ville d'Ormesson-sur-Marne approuvant l'avenant n°1 de la convention d'intervention foncière entre la commune d'Ormesson-sur-Marne et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu l'avenant n°1 de la convention d'intervention foncière entre la commune d'Ormesson-sur-Marne et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France signée le 08 juillet 2016,

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, l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération 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° 2020.4/041-2 du 7 octobre 2020 du Conseil territorial de 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 conclue le 12 janvier 2021 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 déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître François GHILARDI, notaire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 11 mai 2023 en mairie d'Ormesson-sur-Marne, informant Madame le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien situé à Ormesson-sur-Marne, 79 avenue Olivier d'Ormesson, cadastré section AE n° 606, dans l'état d'occupation indiqué dans la DIA, moyennant le prix de QUATRE CENT VINGT-CINQ MILLE EUROS (425.000,00 €) en valeur libre en ce compris la commission d'agence de TREIZE MILLE CINQ CENT EUROS (13.500 €),,

Vu l'arrêté préfectoral n°2023/02904 déléguant l'exercice du droit de préemption urbain à l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France à l'occasion de la DIA reçue le 11 mai 2023 en mairie d'Ormesson-sur-Marne, informant Madame le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien situé à Ormesson-sur-Marne, 79 avenue Olivier d'Ormesson, cadastré section AE n° 606,

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 Adjoins, l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande de pièces complémentaires et de visite effectuée par la Préfecture du Val-de-Marne le 3 juillet 2023,

Vu la transmission des pièces complémentaires par Maître GHILARDI en date du 10 juillet 2023,

Vu l'étude de faisabilité réalisée sur les biens mis en vente et concluant à la possibilité de réaliser sur le bien faisant l'objet de la DIA susmentionnée et sur les parcelles avoisinantes, environ 18 logements dont *a minima* 50% sociaux,

Vu les acquisitions déjà réalisées 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 24 juillet 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 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 bien objet de la DIA est situé dans le périmètre d'intervention foncière à l'intérieur duquel l'EPFIF intervient,

Considérant que l'acquisition de ce bien et de biens voisins dans le cadre d'un remembrement permettrait la réalisation d'une opération d'au moins 18 logements dont 50% sociaux *a minima*,

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

Considérant que la réalisation de l'opération projetée nécessite une maîtrise foncière préalable,

Considérant la réalité des interventions de l'EPFIF sur le territoire de la commune d'Ormesson-sur-Marne, lesquelles se sont déjà traduites par la vente de deux opérations permettant la création d'une centaine de logements, avenue du Pince-Vent (100% logements sociaux), ainsi que sur le secteur « Ormesson-Bretigny » (55% de logements libres, 45% 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 dans ces conditions, la préemption du bien objet de la DIA susvisée est stratégique pour la réalisation d'une opération d'au moins 18 logements dont 50% sociaux,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 79 avenue Olivier d'Ormesson à Ormesson-sur-Marne, cadastré section AE n° 606, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de TROIS CENT TRENTE-TROIS MILLE EUROS (333.000 €) en valeur libre en ce compris la commission d'agence de TREIZE MILLE CINQ CENT EUROS (13.500 €).

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 :

- Aux propriétaires selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître François GHILARDI, 5 route du Pont-Banneret, 94510 LA QUEUE-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 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 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 8 août 2023



Gilles BOUVELOT
Directeur Général