

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
MELUN VAL DE SEINE (C.A.M.V.S)**

DECISION DU PRESIDENT N° 110/2022

OBJET : EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN RENFORCE DANS LE CADRE DE L'ALIENATION D'UN BIEN SITUE 13 RUE DE LA CROIX BLANCHE A PRINGY, CADASTRE AE 14 ET AE 18

Le Président de la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine (C.A.M.V.S),

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU les dispositions du Code l'Urbanisme relatives à l'exercice du droit de préemption urbain ;

VU les statuts en vigueur de la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine (CAMVS) ;

VU le Plan Local d'Urbanisme en vigueur de la commune de Pringy ;

VU la délibération n° 98-04 du Conseil Municipal du 26 février 1998, instituant le Droit de Préemption Urbain Renforcé sur la Commune de Pringy ;

VU la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) n° 077 378 22 00031, réceptionnée en mairie de Pringy, le 13 mai 2022, concernant la vente des parcelles cadastrées section AE n°14 et AE n°18, d'une contenance cadastrale totale de 39 706 m², sises 13, rue de la Croix Blanche à Pringy, entre la SCI DE LA TRENTAINE représentée par Monsieur Franck QUATRUCCI, et Monsieur Onder KAZ, pour un prix de vente TTC de 1 481 666,66€, en ce compris une TVA sur marge de 1 666,66€ et une commission de 42 000€ TTC en sus à charge de l'acquéreur ;

VU le courrier du 15 juin 2022 de Monsieur CHOMAUDON, Maire de Pringy, informant la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine du dépôt de la DIA n° 077 378 22 00031 le 13 mai 2022 et proposant la délégation de son droit de préemption à la Communauté d'Agglomération à l'occasion de l'aliénation de ce bien ;

VU le courrier du 27 juin 2022 par lequel Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine a sollicité de Monsieur le Maire de Pringy la délégation du droit de préemption urbain sur ce foncier, en application de l'article L.213-3 du Code de l'Urbanisme ;

VU l'avis sur la valeur vénale établi par le service du Domaine en date du 30 juin 2022 sur l'ensemble immobilier précité à hauteur de 1 200 000 € HT ;

La présente décision peut faire l'objet d'un recours, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication, devant le Tribunal administratif de Melun.

VU le courrier de la commune de Pringy adressé au propriétaire du bien susmentionné, en date du 27 juin 2022, sollicitant la communication de différents documents relatifs au bien, ainsi que, la visite des lieux ;

VU la délibération du Conseil Municipal de la Commune de Pringy du 4 juillet 2022 déléguant à la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine son droit de préemption urbain renforcé sur les parcelles faisant l'objet de la DIA susmentionnée, en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement, à destination d'activités industrielles, tertiaires ou artisanales, comme le permet l'article L.213-3 du Code de l'Urbanisme ;

VU la décision n°2022.5.1.52 du Bureau Communautaire du 7 juillet 2022 acceptant la délégation par la commune de Pringy, du droit de préemption urbain renforcé sur les parcelles cadastrées section AE n°14 et n°18 et donnant délégation d'attributions au Président pour exercer le droit de préemption renforcé dans le cadre de la mutation du bien et du projet susvisé ;

VU le constat contradictoire de visite établi le 12 juillet 2022, en présence de Madame Monika PALKA, Directrice Générale des Services de la commune de Pringy, de Monsieur David LE LOIR, Directeur Général Adjoint des Services de la CAMVS et de Monsieur Franck QUATRUCCI, représentant la SCI DE LA TRENTAINE, propriétaire du bien faisant l'objet de la DIA ;

CONSIDÉRANT que, par ses statuts, la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine est compétente pour « *l'aménagement, la création, l'entretien et la gestion de zones d'activités industrielles, commerciales, tertiaires, artisanales, touristiques, portuaires ou aéroportuaires* » et dispose du droit d'exercer le Droit de Préemption Urbain par délégation des communes membres, pour la réalisation d'opérations relevant de ses compétences ;

CONSIDÉRANT que le projet de territoire de la CAMVS « AMBITION 2030 » approuvé par le Conseil Communautaire le 7 mars 2022, a placé parmi ses priorités d'intervention, la maîtrise du foncier et la reconversion de friches pour l'accueil d'activités économiques afin de maintenir un équilibre habitat/emplois sur son territoire dans une logique d'équilibre interne à l'agglomération en ciblant un besoin particulier au Sud de la Seine ;

CONSIDÉRANT que le Contrat d'Intérêt National (CIN) signé avec l'État et le Département de Seine-et-Marne en 2017 avait déjà pour objectif de conforter le développement économique en ciblant la mise en place d'outils pour mobiliser des fonciers adaptés aux besoins des entreprises et accompagner la montée en gamme de parcs d'activité anciens, par leur requalification et la reconquête de friches économiques ;

CONSIDÉRANT que la proximité de l'embranchement de ce secteur avec l'autoroute A6 et la demande conséquente d'entreprises en recherche de locaux au Sud du territoire ont conduit la Communauté d'Agglomération à confier en mars 2019 à la Société

Publique Locale Melun Val de Seine Aménagement un « *mandat d'études préalables au développement d'une opération d'aménagement à vocation économique en entrée de ville à Pringy* » ;

CONSIDÉRANT que, dans ce cadre, une étude de conception urbaine ciblée sur la friche industrielle, objet de la DIA, avait défini 4 scénarii potentiels d'aménagement consistant dans la création de plusieurs lots d'activités à destination artisanale et industrielle, d'une éventuelle voirie interne avec équipement en réseaux, ainsi qu'une amélioration des accès à ce foncier ;

CONSIDÉRANT que les enjeux liés à la trajectoire du « zéro artificialisation nette » fixée par la loi Climat et Résilience du 21 août 2021 rendent plus que nécessaire la mise en place d'actions d'aménagement pour optimiser les fonciers disponibles au sein des enveloppes urbanisées et pour faire émerger des typologies de programmes économiques de nature à répondre aux différents besoins des entreprises du territoire ;

CONSIDÉRANT que l'étude de faisabilité réalisée dans le cadre du mandat confié à la SPL Melun Val de Seine Aménagement a mis en évidence l'intérêt de reconvertir la friche présente sur ce tènement foncier dans une logique d'aménagement d'ensemble afin d'en optimiser l'occupation (au-delà d'une seule occupation d'entreprise), d'améliorer sa fonctionnalité et son accessibilité, de traiter qualitativement une entrée de ville et d'y favoriser le développement de programmes économiques de différentes typologies créateurs d'emplois ;

CONSIDÉRANT, toutefois, que la mise en place d'une telle opération d'aménagement, tenant compte des servitudes grevant l'ensemble immobilier (servitudes résultant du surplomb de trois faisceaux de lignes électriques à haute tension, obligation de recul en bordure de la RD 607, gestion de points de pollution en hydrocarbures, déconstruction d'un bâtiment de 3 680 m² de surface utile, comblement d'un tunnel de plus de 200 ml équipé d'un convoyeur) ont conduit, dans une logique de bilan d'aménagement global équilibré, à ne pouvoir supporter un poste de dépenses lié à la maîtrise foncière qu'à hauteur de 670 000€ ;

CONSIDÉRANT que, en application de l'article L.210-1 du Code de l'Urbanisme, le droit de préemption peut être exercé en vue de la réalisation dans l'intérêt général, d'actions ou d'opérations d'aménagement répondant aux objectifs définis à l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme dont fait partie l'organisation de la mutation, du maintien, de l'extension ou de l'accueil d'activités économiques ;

CONSIDÉRANT que le délai d'instruction de la DIA ayant commencé le 13 mai 2022 et interrompu à la suite d'une demande de visite, a repris à compter du 12 juillet 2022 pour une durée d'un mois ;

DÉCIDE

ARTICLE 1 : D'EXERCER LE DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN RENFORCÉ par délégation de la commune de Pringy, concernant la déclaration d'intention d'aliéner reçue par la commune le 13 mai 2022, enregistrée sous le n° 077 378 22 00031, pour la vente SCI DE LA TRENTAINE\M. Onder KAZ du bien cadastré section AE n°14 et AE n°18, d'une contenance cadastrale totale de 39 706 m², situé 13, rue de la Croix Blanche à PRINGY (77310), au prix de 1 481 666,66€, en ce compris une TVA sur marge de 1 666,66€ et une commission de 42 000€ TTC en sus à charge de l'acquéreur,

ARTICLE 2 : DE PRÉCISER que cette préemption est exercée en vue la réalisation d'une opération visant à restructurer et optimiser ce foncier par l'aménagement et équipement en réseaux de plusieurs lots et réaménagement des accès destinés à l'accueil de différentes typologies d'activités à destination industrielle et/ou artisanale,

ARTICLE 3 : DE PROPOSER un prix d'acquisition de 670 000€ HT (six cent soixante-dix mille euros HT) correspondant au coût supportable de maîtrise foncière dans le cadre d'une opération d'aménagement globale à l'appui d'une étude de faisabilité réalisée en 2019 sous conduite de la Société Publique Locale Melun Val de Seine Aménagement,

ARTICLE 4 : DE PRÉCISER qu'au prix d'acquisition s'ajoute la prise en charge des frais de commission à hauteur de 42 000€ TTC,

ARTICLE 5 : DE SE RÉSERVER, à défaut d'acceptation de cette offre par le propriétaire, la possibilité de solliciter la juridiction compétente en matière d'expropriation pour que soit fixé le prix du bien,

ARTICLE 6 : Conformément à l'article R.213-10 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire dispose d'un délai de deux mois, à compter de la réception de la présente offre, pour faire connaître sa décision par lettre recommandée avec accusé de réception comportant l'une des modalités suivantes :

- Soit qu'il **ACCEPTE** le prix proposé. Dans ce cas, la vente au profit de la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine est définitive. Elle sera ensuite régularisée conformément aux dispositions de l'article R.213-12 du Code de l'Urbanisme, et il sera dressé un acte authentique dans un délai de trois mois à compter de cet accord,
- Soit qu'il **MAINTIEN** le prix figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner et **ACCEPTE** que le prix soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation,
- Soit qu'il **RENONCE** à l'aliénation de son bien. Dans ce cas, il sera tenu de déposer une déclaration d'intention d'aliéner lors de la prochaine vente. Le silence du propriétaire dans le délai de deux mois, à compter de la notification de la présente offre, équivaut à renonciation d'aliéner,

ARTICLE 7 : DÉSIGNE l'étude notariale Laroche & associés, 3 boulevard Gambetta à 77000 MELUN, en qualité de notaire de la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine pour ce dossier,

ARTICLE 8 : DIT que, conformément à la mention portée sur le formulaire de DIA, cette décision sera notifiée à Maître Éric ALEXANDRE, notaire (18, rue Danton – 94270 LE KREMLIN-BICÊTRE) en qualité de mandataire,

Copie sera adressée à la SCI DE LA TRENTAINE, représentée par M. Franck QUATRUCCI et à l'acquéreur évincé, Monsieur Onder KAZ.

Ampliation sera transmise à M. le Préfet de Seine-et-Marne et à M. le Maire de Pringy.

Fait à Dammarie-lès-Lys, le

Accusé de réception

077-247700057-20220101-48120-AR-1-1

Acte certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/07/2022

Publication ou notification : 22 juillet 2022

Signé par le Président, Louis VOGEL



Louis Vogel

Président de la CAMVS
Maire de Melun
Conseiller Régional

La présente décision peut faire l'objet d'un recours, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication, devant le Tribunal administratif de Melun.