



Etablissement Public Foncier
de Grand Est

DECISION DU DIRECTEUR GENERAL DE L'EPFGE

N° 2024/46

EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

1 rue des Ecluses à THIONVILLE

cadastré section 16 n°149

Le Directeur Général de l'EPFGE,

- Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L210-1, L213-3, L300-1 et L 321-1,
- Vu le décret n°73-205 du 7 mars 1973 portant création de l'Etablissement Public Foncier de Grand Est (EPFGE) modifié en dernier lieu par le décret n°2020-1275 du 19 octobre 2020,
- Vu la délibération n° 22/079 du conseil d'administration en date du 07/12/2022, approuvée le 15/12/2022 par la Prêfète de Région, le Président décide de déléguer au Directeur Général ou, en cas d'absence ou d'empêchement du Directeur Général, à son adjoint(e), l'exercice des droits de préemption dont l'établissement est titulaire ou délégataire et le droit de priorité dont l'établissement est délégataire,
- Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner réceptionnée en Mairie de THIONVILLE le 01 février 2024 concernant la cession du bien situé 1 rue des Ecluses dont la référence cadastrale section 16 n°149 d'une surface de 1a 88ca, au prix de 830 000 €.
- Vu la délibération du 21 décembre 2013 du Conseil Municipal de THIONVILLE par laquelle le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé et il a été décidé d'instituer le Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser,
- Vu la délibération du 7 avril 2015 du Conseil Municipal de THIONVILLE par laquelle la commune a décidé d'instaurer un Droit de Préemption Urbain renforcé sur le secteur de la Rive Droite de la Moselle dont les quartiers du Couronné et des Artisans permettant ainsi de rendre applicable le droit de préemption sur l'aliénation d'un ou plusieurs lots constitués par un seul local à usage d'habitation, à usage professionnel ou à usage professionnel et d'habitation,
- Vu la délibération du 4 juillet 2020 du Conseil Municipal de THIONVILLE autorisant Monsieur le Maire à exercer, au nom de la commune, les droits de préemption urbain définis par le Code de l'urbanisme, que la commune en soit titulaire ou délégataire, de déléguer l'exercice de ces

PRÉPARONS DES TERRITOIRES D'AVENIR

droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues à l'article L.211-2 ou au premier alinéa de l'article L.213-3 de ce même code dans les conditions fixées par le Conseil Municipal.

- Vu la décision du 22 février 2024 par laquelle le Maire de la commune de THIONVILLE a délégué son droit de préemption à l'Etablissement Public Foncier de Grand Est sur l'immeuble situé 1 rue des Ecluses cadastré section 16 n°149,
- Vu la convention-cadre n°F08FC70B001 du 6 juin 2007 établie entre la Communauté d'Agglomération Portes de France - Thionville et l'Établissement Public Foncier de Grand Est, et ses avenants,
- Vu la convention de projet n°MO10L022400 intitulée « THIONVILLE – Secteur Couronné Artisans Reconversionnement », signée les 22 octobre 2021 et 19 novembre 2021 entre par la Communauté d'Agglomération Portes de France - Thionville et l'Établissement Public Foncier de Grand Est,
- Vu le courrier du 12 mars 2024, sollicitant le notaire et le propriétaire pour leur demander la visite du bien objet de la DIA, adressé au notaire par voie postale dont il a accusé réception le 14 mars 2024 et au propriétaire par voie d'huissier, après une transmission par voie postale infructueuse, dont la signification est intervenue le 24 mars 2024,
- Vu l'absence de réponse dans le délai de 8 jours à compter de la réception de la demande valant refus,
- Vu l'avis de France Domaine n° 2024-57672V12368 en date du 26/03/2024, fixant la valeur vénale du bien sus-désigné à la somme de 450 000 € HT à l'état libre de toute occupation,

CONSIDERANT QUE :

- La politique foncière menée par la Communauté d'Agglomération vise à lui permettre de disposer des terrains et biens nécessaires pour répondre à la demande résidentielle, des entreprises et en équipements publics sur son territoire. Elle s'appuie sur une réflexion préalable d'identification du gisement foncier adossée à l'analyse des besoins et se conclut par la création d'une Zone d'Aménagement Concerté dénommée « Couronné Artisans ».
- Ce périmètre à enjeux, ZAC Couronné Artisans, est également identifié par la convention de projet « THIONVILLE – Secteur Couronné Artisans Reconversionnement – MO10L022400 » conclue entre l'Etablissement Public Foncier de Grand Est et la Communauté d'Agglomération Portes de France – Thionville, dont l'objectif est de réaliser ou de faire réaliser un programme mixte qui, au stade des études de faisabilité, prévoit notamment la réalisation d'environ 114 900 m² de surface de plancher et un parking silo se répartissant de la manière suivante : 46 300 m² SdP logements soit 712 logements, 58 800 m² SdP bureaux, 9 800 m² SdP équipements, dont la reconversion du pont écluse amont, le manège et l'ancien hôpital militaire et un programme de parking silo (surface non comptabilisée).
- La concrétisation de ce projet passe par l'acquisition de foncier pour lesquels les biens faisant partie de ladite Déclaration d'intention d'Aliéner nécessitent une intervention.

DECIDE

Article 1 :

D'exercer le droit de préemption urbain sur le bien situé 1 rue des Ecluses dont la référence cadastrale section 16 n°149 d'une surface de 1a 88ca et appartenant à la SAS PL AND 155 FLIP, au prix de **450 000 € HT (QUATRE CENT CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXES)** à l'état libre de toute occupation.

Article 2 :

La présente décision sera transmise ce jour à Madame la Préfète de la Région Grand-Est.

Article 3 :

La présente décision sera notifiée à :

- Me Matthieu BIDAUD – en qualité de notaire, mandataire désigné par la DIA
- La SAS PL AND 155 FLIP - en qualité de vendeur
- La SAS DURHAM INVEST - en qualité d'acquéreur évincé
- La commune de THIONVILLE
- La Communauté d'Agglomération Portes de France - Thionville

Fait à PONT A MOUSSON, le **15 AVR. 2024**

Le Directeur Général,

Alain TOUBOL

