



Etablissement Public Foncier
de Grand Est

DECISION DU DIRECTEUR GENERAL DE L'EPFGE

N° « 2024-067 »

EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

« 13 rue des Vosges à NILVANGE »

Et cadastré :

Section 10 n°294, n°295 et n°296 d'une contenance totale de 58a 32ca

Le Directeur Général de l'EPFGE,

- Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L210-1 et suivants, L321-1 et suivants, R321-1 et suivants, L213-3 et L300-1,
- Vu le décret n°73-250 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 Préfète de Région, chargeant le Directeur Général ou, en cas d'absence ou d'empêchement du Directeur Général, son adjoint(e), d'exercer au nom de l'Etablissement les 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 émise par Maître Nadine BENEDETTI, Notaire à HAGONDANGE, reçue en Mairie de Nilvange le 13 février 2024 concernant la cession de l'ensemble cadastré section 10 n°294, n°295 et n°296 sis 13 rue des Vosges à NILVANGE (57240) comprenant un appartement d'habitation avec annexes d'une contenance totale de 5832 m² au prix de 33 000 € à l'état libre de toute occupation.
- Vu la délibération du Conseil municipal du 23 mai 2020 le Conseil municipal accorde à Madame le Maire une délégation lui permettant pour la durée de son mandat d'exercer au nom de la commune, les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme que la commune en soit titulaire ou délégataire, de déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues à l'article L211-2 ou au premier alinéa de l'article L213-3 de ce même code sans fixation de limite,

PRÉPARONS DES TERRITOIRES D'AVENIR

- Vu la décision du Maire n°2024-08 en date du 27 mars 2024 déléguant l'exercice du droit de préemption urbain à l'EPFGE sur le périmètre couvrant les copropriétés sis 13/39 et 2/20 rue des Vosges d'une part et 3/19 rue Castelnau d'autre part
- Vu la convention de projet « NILVANGE – CMS- Convention de partenariat » signée par la communauté d'agglomération du Val de Fensch, la commune de Nilvange, ARELOR HLM et l'EPFGE en date du 22 décembre 2023, dans laquelle il est défini les engagements et obligations de chacun, notamment pour l'EPFGE, de mener les acquisitions foncières par voie amiable ou par exercice du droit de préemption pour permettre à la commune de Nilvange de réaliser ou faire réaliser des logements sociaux sur son territoire,
- Vu le contrat de mixité sociale signé la communauté d'agglomération du Val de Fensch, la commune de Nilvange, le préfet de la Moselle et l'EPFGE en date du 21 janvier 2024, visant à mobiliser les acteurs dans la production de logements sociaux dans la commune de Nilvange
- Vu la lettre envoyée le 9 avril 2024 par l'EPFGE sollicitant le propriétaire en lui demandant la possibilité de visiter l'ensemble immobilier objet de la DIA et la communication du dossier mentionné à l'article L271-4 du Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment le dossier de diagnostic technique immobilier, l'indication de la superficie des locaux et les extraits de l'avant-contrat de vente, adressée par voie de mandataire judiciaire
- Vu la visite effectuée le 29 avril 2024 à 9h30 par le propriétaire,
- Vu l'avis de France Domaine n°2024-57508V24294 en date du 30 avril 2024, fixant la valeur vénale du bien sus-désigné à la somme de 33 000€ libre de toute occupation,

CONSIDERANT QUE :

- La commune de Nilvange est soumise aux obligations SRU depuis 2001, avec 12,33% en 2021 de logements sociaux au sein de ses résidences principales pour objectif de 20%, la dynamique de rattrapage sur cette commune reste encore à parfaire.
- La commune de Nilvange est très contrainte en termes de foncier, avec la construction de colonies et de cités ouvrières qui ont été revendues aux ayants droit lorsque les usines sidérurgiques ont fermé. Aujourd'hui, la commune de Nilvange ne dispose plus de foncier disponible pour la production de nouveaux logements.
- Un contrat de mixité sociale a été signé entre la communauté d'agglomération du Val de Fensch, la commune de Nilvange, le préfet de la Moselle et l'EPFGE en date du 21 janvier 2024, afin de mener à bien la politique de logement social sur le territoire de la commune
- En 2009, une convention de stratégie foncière a été signée entre la Communauté d'agglomération du val de Fensch, la commune de Nilvange et l'Etablissement Public Foncier de Grand Est, qui trace un périmètre à enjeux ayant une vocation notamment pour l'habitat.
- Les logements inscrits dans le périmètre qui se situe rue des Vosges et rue de Castelnau, bénéficient actuellement d'une OPAH « copropriétés dégradées »

- Le bien objet de la DIA en date du 13 février 2024, relative à la vente d'un logement constitué des lots 16 et 24 du bien en propriété sis 15 rue des Vosges et cadastré section 10 n°294,295 et 296, a été identifié comme un immeuble stratégique dans le cadre du contrat de mixité sociale (CMS) 2023-2025

DECIDE

Article 1 :

D'exercer le droit de préemption sur le bien sis 13 rue des Vosges à NILVANGE (57240) cadastré section 10 n°294, n°295 et n°296 comprenant un bâtiment à usage d'habitation d'une contenance totale de 5 832 m² au prix de 33 000 € 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 :

- Maître Nadine BENEDETTI, Notaire à HAGONDANGE, en qualité de mandataire désigné sur la Déclaration d'Intention d'Aliéner,
- Monsieur Mike AMETRANO et Madame Annick BELOTTI,
- Monsieur Baptiste AUDIFFRED dont l'adresse est 4 chemin des Montants à MAGNY-SAINT-MEDARD (21310) en qualité d'acquéreur évincé,
- La Commune de NILVANGE

Fait à PONT A MOUSSON,

Le

15 MAI 2024

Le Directeur Général,
Alain TOUBOL

