

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation préfectorale
pour le bien situé 2 rue de la Passerelle à Maisons-
Laffitte
Cadastré section AV 405

N°2200120
Réf. DIA n°2022 0019

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 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) approuvé le 27 février 2017, modifié les 28 mai 2018 et 7 juin 2021 et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le classement du bien en zone UCb du PLU, secteur à dominante d'activités et de logements sociaux,

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 78-2020-12-24-007 du 28 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 2020-2022 sur la commune de Maisons-Laffitte et transférant le droit de préemption urbain au Préfet des Yvelines,

Vu la délibération n° 17/065 du 15 mai 2017 du Conseil municipal de la ville de Maisons Laffitte approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Maisons Laffitte, et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 23 mai 2017 n° B17-2 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Maisons-Laffitte et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 18 juillet 2017 entre la Commune de Maisons-Laffitte et l'EPFIF délimitant les périmètres de veille et de maîtrise foncière,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Faiz AMDJAD, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 9 février 2022 en mairie de Maisons Laffitte, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien situé à Maisons Laffitte – 2 rue de la Passerelle, cadastré section AV n° 405 d'une surface de 1067 m², libre de toute occupation, moyennant le prix de NEUF CENT QUATRE VINGT CINQ MILLE EUROS (985 000 Euros) HT, et une commission d'agence d'un montant de QUINZE MILLE EUROS (15 000 Euros) TTC à la charge du vendeur,

Vu l'arrêté préfectoral n° 782022030900004 en date du 9 mars 2022, portant délégation à l'EPFIF de l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de la DIA susvisée,

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 la demande de pièces complémentaires effectuée le 18 mars 2022 et leur réception le 28 mars 2022,

Vu la demande de visite adressée au propriétaire et au notaire mentionné ci-dessus, le 18 mars 2022 et la visite effectuée le 31 mars 2022,

Vu l'étude de faisabilité réalisée sur les biens mis en vente et concluant à la possibilité de réaliser un projet sur le bien faisant l'objet de la DIA susmentionnée et sur les parcelles avoisinantes situées dans le périmètre d'intervention foncière de l'EPFIF dit « La Passerelle »,

Vu les acquisitions déjà réalisées dans le secteur dit « La Passerelle » par l'EPFIF en vue de la réalisation des objectifs de la convention,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 5 avril 2022.

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, de réaliser 693 logements sociaux pour la période triennale 2020-2022,

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,

Considérants les objectifs de développer une offre d'habitat diversifiée et de favoriser l'implantation d'entreprises, exposés dans le PADD du PLU de Maisons-Laffitte,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone UCb au PLU à vocation à dominante d'activités et de logements sociaux,

Considérant que les enjeux du PLU de la commune de Maisons-Laffitte sont de faire du secteur une zone de mixité d'habitat et d'activité,

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, ainsi que d'agir en faveur du développement économique,

Considérant que le PADD visé ci-dessus exprime l'objectif de la Ville de favoriser la mixité des fonctions économiques dans le tissu mansonien et de développer l'offre d'hébergement,

Considérant le programme de la convention d'intervention foncière entre la ville de Maisons-Laffitte et l'EPFIF visant à réaliser dans le secteur « la Passerelle », où se situe le bien mentionné ci-dessus, une opération comprenant au minimum 30% de logements locatifs 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 la réalisation de l'objectif poursuivi de création de logements, en particulier de logements sociaux, 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 un projet mixte nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Considérant les trois acquisitions déjà réalisées par l'EPFIF dans le secteur dit « La Passerelle » qui démontrent la réalité du projet,

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'un projet mixte.

Décide :

PREEMPTION AU PRIX

Article 1 :

D'acquérir aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, le bien situé 2 rue de la Passerelle – MAISONS-LAFFITTE cadastré section AV n°405, soit au prix de NEUF CENT QUATRE VINGT CINQ MILLE EUROS (985 000 Euros) HT.

Ce prix s'entendant en l'état d'occupation de l'immeuble tel que précisé dans la DIA, ses annexes et les documents communiqués le 28 mars 2022.

Article 2 :

Le vendeur est informé qu'à compter de la notification de cette décision et par suite de cet accord sur le prix de vente indiqué dans la DIA, la vente de ce bien au profit de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France est réputée parfaite. Elle sera régularisée conformément aux dispositions de l'article L 213-14 du code de l'urbanisme. Le prix devra être payé dans les quatre mois de la présente décision.

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 remise contre décharge à :

- Aux propriétaires selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître Faiz AMDJAD, 7 rue Biot 75017 PARIS, 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 de Maisons-Laffitte.

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 Versailles.

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 Versailles. 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 22 avril 2022

Gilles BOUVELOT
Directeur Général

