

**DECISION**  
**Exercice du droit de préemption urbain**  
**par délégation de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud – Grand Paris**  
**pour le bien situé 3 avenue de la Gare à Sceaux - cadastré section F n° 181**

N° 2200122

Réf. DIA n° **092071 22 00012**

**Le Directeur Général,**

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code de justice administrative,

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 et précisant en son article 2, que l'Etablissement Public foncier d'Ile-de-France a repris depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016 l'ensemble des droits et obligations de l'Etablissement public des Hauts-de-Seine, dont notamment ses conventions d'interventions foncières et délégations de droit de préemption,

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 urbains 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) révisé le 27 septembre 2016, modifié les 25 septembre 2018 et 10 février 2021, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le classement du bien en zone UPa du PLU, correspondant à une zone de projet communal dit des « Quatre-Chemins » faisant l'objet d'un document graphique inscrit au titre du PLU,

Vu la délibération n°15-f-5a du Conseil municipal du 17 décembre 2015 prenant acte du bilan de la concertation préalable à l'opération d'aménagement urbain du secteur des Quatre-Chemins,

Vu la délibération n°15-f-5b du Conseil municipal du 17 décembre 2015 approuvant les orientations d'aménagement du secteur des Quatre-Chemins et le programme prévisionnel des constructions,

Vu l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP), du secteur des « Quatre-Chemins » identifié comme secteur stratégique d'entrée de ville et de pôle de centralité secondaire et visant notamment à "conforter l'espace de centralité de ce lieu », à « affirmer la mixité sociale du secteur », à « restructurer le pôle de transport de Robinson » et au « réaménagement des espaces publics »,

Vu le programme local de l'habitat 2015-2020 de la Communauté d'agglomération des Hauts de Bièvre approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 18 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 la délibération du Conseil municipal de Sceaux en date du 26 janvier 1995 instaurant le droit de préemption urbain sur toutes les zones urbaines et zones d'urbanisation futures du POS de la commune,

Vu la délibération du 23 mars 2017 n° B17-1-17 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Sceaux et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 2 mars 2017 n°02 du Conseil municipal de la ville de Sceaux approuvant la convention cadre entre la ville et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 25 avril 2017 entre la commune de Sceaux et l'EPFIF délimitant le périmètre d'intervention dit des « Quatre-Chemins » précisant l'objectif de construction de logements dont des logements sociaux, de commerces, d'espaces de bureaux et d'équipements publics,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Adeline CAMURCA, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 31 janvier 2022 en mairie de Sceaux, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire, la SCI FLORELIA, d'aliéner le bien situé à Sceaux – 3 avenue de la Gare, cadastré à Sceaux section F n° 181, libre de toute occupation, moyennant le prix de QUATRE CENT MILLE EUROS TTC (400 000 € TTC),

Vu la délibération n° 35/2017 du Conseil de territoire de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud – Grand Paris, en date du 28 mars 2017 déléguant le droit de préemption urbain à l'EPFIF dans

les périmètres visés dans la convention d'intervention foncière et notamment sur l'îlot 7 de la zone UPa du PLU,

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 Adjointes, l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande de pièces complémentaires effectuées le 11 mars 2022 et leur réception le 23 mars 2022,

Vu la demande de visite adressée au propriétaire et au notaire mentionné ci-dessus, le 11 mars 2022 dont il a été accusé réception le 16 mars 2022 pour le notaire et le 18 mars 2022 pour le propriétaire, et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite, le 30 mars 2022,

Vu les acquisitions et cessions déjà réalisées dans le secteur des « Quatre-Chemins » par l'EPF et la Ville en vue de la réalisation des objectifs de la convention,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 1 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 et d'obligation de réaliser les objectifs triennaux,

Considérant les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France notamment en faveur de la densification du tissu urbain, et de l'objectif annuel de construction de 38 000 logements à l'échelle de la Métropole du Grand Paris

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 du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement prévoyant la production de 38 000 logements par an à l'échelle de la Métropole du Grand Paris,

Considérant les objectifs de « relancer et diversifier la production de logements » et de « conforter et dynamiser les pôles de centralité » exposés dans le PADD du PLU de Sceaux,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone UPa au PLU à vocation à être un secteur de projet dit des « Quatre-Chemins »,

Considérant l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU laquelle prévoit dans un périmètre dont le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner visée ci-dessus fait partie, le développement d'une offre de logements diversifiés et une mixité d'offre entre emplois, services et logements,

Considérant que les enjeux du PLU de la commune de Sceaux sont de faire du secteur de projet des « Quatre-Chemins » une zone de centralité et de mixité sociale à l'échelle du territoire communal,

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 et d'agir en faveur du développement économique,

Considérant que le PADD visé ci-dessus exprime l'objectif de la Ville de notamment de « maintenir une dynamique de vie et d'habitat » en « permettant à chacun de réaliser son parcours résidentiel » et en « relançant et diversifiant la production de logements », ainsi que de « conforter et dynamiser les pôles de centralité, en maintenant la diversité de fonction et d'activités »,

Considérant que le Programme Local de l'Habitat visé ci-dessus exprime l'objectif de réalisation de 871 logements,

Considérant que les orientations d'aménagement du secteur de projet des « Quatre-Chemins » fixent un programme de 700 logements diversifiés, dont un tiers de logements locatif aidés, un tiers de logements locatifs intermédiaire et un tiers de logements en accession libre, répartis sur sept lots opérationnels.

Considérant la convention d'intervention foncière signée en 2017 entre la ville de Sceaux et l'EPFIF ayant pour objectif la maîtrise foncière du secteur dit des « Quatre-Chemins », en particulier sur les lots 2, 3, 6 et enfin 7, délimité par la rue de Houdan, l'avenue de la Gare et la voie ferrée de la ligne du RER B, où se situe précisément le bien mentionné ci-dessus, afin de permettre la réalisation de logements dont des logements sociaux ainsi que des commerces, des espaces de bureaux et d'équipement public,

Considérant que le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner est situé dans le périmètre d'intervention foncière à l'intérieur duquel l'EPFIF intervient,

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi de concourir à cette opération globale de 700 logements dont des logements sociaux ainsi que de commerces, d'espaces de bureaux et d'équipements publics, au sein du secteur des « Quatre-Chemins » 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 la création de logements et notamment de logements sociaux, de commerces, d'espaces de bureaux et d'équipements publics, nécessitent une maîtrise foncière préalable et notamment la maîtrise foncière du lot 7 du secteur des « Quatre-Chemins »,

Considérant la réalité des interventions de l'EPFIF sur le territoire de la commune de Sceaux, laquelle se traduit par l'acquisition des différents biens constituant les lots du secteur des « Quatre-Chemins » et notamment la revente déjà effectuée de biens ayant permis la création à ce jour de 313 logements dont 32 % sociaux et de 150 logements étudiants.

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 déclaration d'intention d'aliéner susvisée est stratégique pour la réalisation de l'opération d'aménagement du secteur des « Quatre-Chemins »,

**Décide :**

**Article 1 :**

De proposer d'acquérir le bien sis 3 avenue de la Gare à Sceaux, cadastré F n°181, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de DEUX CENT CINQUANTE TROIS MILLE EUROS toutes taxes comprises (253 000 € TTC)

**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 à :

- Au propriétaire, la SCI FLORELIA selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître Adeline CAMURCA, 24 avenue de la Division-Leclerc – 92 160 ANTONY, notaire 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 Sceaux

**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 compétent.

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 compétent. 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 22 avril 2022



Gilles BOUVELOT  
Directeur Général