

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud – Grand Paris
pour le bien situé 37 allée de Trévisse – cadastré section Z n° 56 et 57

N° 2400072

Réf. DIA n° **092071 24 00027**

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^{er} 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 leur 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 UC du PLU, correspondant à une zone à dominante de résidences d'habitat collectif, et d'équipements publics et privés d'intérêt collectif.

Vu la délibération n°09-d-19 en date du 25 juin 2009 approuvant le périmètre de réflexion du projet du Petit-Chambord et visant à la mise en valeur du marché aux bestiaux ainsi que la production de logements privés et sociaux sur ce périmètre,

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 la Commune 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 les études et tous documents préalables à la conclusion de la convention,

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,

Vu l'avenant en date du 30 juillet 2019, modifiant la convention d'intervention foncière et délimitant un périmètre de veille foncière sur l'ensemble du territoire communal afin d'accompagner la commune de Sceaux « désireuse de poursuivre une action volontariste en faveur de la réalisation d'opérations de logements sociaux », et précisant l'objectif de réalisation d'au moins 25% de logements sociaux sur les terrains portés par l'EPFIF,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître François CHAYOT, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 26 janvier 2024 en mairie de Sceaux, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien situé à Sceaux – 37 allée de Trévis, cadastré à Sceaux section Z n° 56 et 57, libre de toute occupation, moyennant le prix de TROIS CENT SOIXANTE MILLE EUROS (360 000 €), avec une commission d'agence d'un montant de VINGT MILLE EUROS TTC (20 000 € TTC) à la charge des vendeurs,

Vu la délibération n° CT2024/037 du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris, en date du 2 avril 2024 déléguant le droit de préemption urbain à l'EPFIF dans les périmètres visés dans la convention d'intervention foncière et sur les parcelles cadastrées Z 16, Z 18, Z 56 et Z 57 (ancien marché aux bestiaux),

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 effectuée le 13 mars 2024 et leur réception le 22 mars 2024,

Vu la demande de visite adressée aux propriétaires, à leur mandataire et au notaire mentionné ci-dessus, le 13 mars 2024 dont il a été accusé réception les 18 et 25 mars 2024, et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite, le 4 avril 2024,

Vu l'étude de faisabilité réalisée sur les biens mis en vente et concluant à la possibilité de réaliser sur le bien faisant l'objet de la DIA susmentionnée et sur les parcelles avoisinantes Z 57, Z 18 et Z 16 une opération d'acquisition - amélioration d'environ 20 logements sociaux,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 16 avril 2024,

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,

Considérant les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France notamment en faveur du renouvellement urbain,

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 « permettre à chacun de réaliser son parcours résidentiel », de « relancer et diversifier la production de logements » et de « valoriser l'identité urbaine et la qualité architecturale et paysagère » exposés dans le PADD du PLU de Sceaux,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone UC au PLU correspondant à une zone à dominante de résidences d'habitat collectif, et d'équipements publics et privés d'intérêt collectif,

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,

Considérant que le PADD visé ci-dessus exprime l'objectif de la Ville de Sceaux de notamment « 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 »,

Considérant que le PLH visé ci-dessus exprime les objectifs de « produire une offre de logement diversifiée et anticiper les besoins futurs », de « coordonner les réponses pour les publics spécifiques afin de répondre à la diversité des besoins de logements » et de « poursuivre l'amélioration du parc existant »,

Considérant le programme de la convention d'intervention foncière entre la ville de Sceaux et l'EPFIF qui prévoit un périmètre de veille foncière sur l'ensemble du territoire communal afin d'accompagner la commune « désireuse de poursuivre une action volontariste en faveur de la réalisation d'opérations de logements sociaux » et visant à réaliser dans le périmètre de veille foncière où se situe le bien mentionné ci-dessus, au moins 25% de logements sociaux sur les terrains portés par l'EPFIF,

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 le bien objet de la DIA présente un enjeu de restauration du patrimoine à la fois par l'inscription de l'ensemble patrimonial dit « ancien Marché aux Bestiaux » aux Monuments Historiques par arrêté en date du 23 novembre 1992 et par l'état de dégradation de la structure de l'ensemble bâti, confirmé notamment par l'avis technique du 2 janvier 2024 réalisé par le bureau d'études INGES-BTP pour le compte de la Commune de Sceaux confirmant la nécessité d'intervention et de mise en protection de l'ensemble bâti,

Considérant que la réalisation des objectifs poursuivis de réalisation de logements sociaux et de restauration du patrimoine bâti 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 réalisation de logements, dont sociaux et à la préservation du patrimoine remarquable, nécessitent une maîtrise foncière préalable,

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'environ 20 logements sociaux et pour permettre une opération de restauration du patrimoine,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 37 allée de Trévisse à Sceaux, cadastré Z n° 56 et 57, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de **DEUX CENT QUATRE-VINGTS MILLE EUROS (280 000 €)**.

Ce prix s'entendant d'un bien libre de toute occupation ou location.

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 ou sous pli recommandé avec accusé de réception à :

- Aux propriétaires selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître François CHAYOT, 1 rue de Paris à Créteil – 94 000, 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 :

En cas d'accord, la rédaction de l'acte authentique de vente sera confiée au notaire représentant l'EPFIF.

Article 7 :

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 Cergy-Pontoise.

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 Cergy-Pontoise. 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 29 avril 2024

Gilles Bouvelot
Directeur général