

**DECISION**  
**Exercice du droit de préemption urbain**  
**par délégation du préfet des Hauts-de-Seine**  
**pour le bien situé**  
**67 RUE LOUISE MICHEL à LEVALLOIS-PERRET**  
**cadastré section U n°91**

N° 2200025

Réf. DIA n° 92044 21 1323 – Mairie de Levallois-Perret

**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 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) approuvé le 30 janvier 2012 par délibération du conseil municipal, et ses modifications et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

Vu le classement du bien en zone UA « zone de tissu urbain ancien de Levallois » du PLU, une zone correspondant à une mixité des fonctions urbaines, habitation, commerce, artisanat, bureaux, équipement.

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 n°11 du conseil municipal en date du 18 Janvier 1989 relative au droit de préemption urbain sur le territoire de la commune de Levallois-Perret.

Vu la délibération n°09b (09b/2017) en date du 23 février 2017 du conseil de territoire de l'Etablissement Public Territoriale Paris Ouest La Défense concernant le droit de préemption urbain : les modalités d'exercice et délégation.

Vu l'arrêté préfectoral DRIHL-SHRU n°2020-79 du 21 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 triennale 2017-2019 sur la commune de Levallois-Perret et transférant le droit de préemption urbain au Préfet des Hauts de Seine.

Vu la délibération du 15 mars 2019 n°B19-1-21 du Bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Levallois-Perret, l'Etablissement Public Territorial Paris Ouest La Défense et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 15 Avril 2019 n°040 du Conseil municipal de la ville de Levallois-Perret approuvant la convention cadre la commune de Levallois-Perret, l'Etablissement Public Territorial Paris Ouest La Défense et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France.

Vu la délibération du 26 Mars 2019 n°18 (37/2019) de l'Etablissement Public Territorial Paris Ouest La Défense approuvant la convention cadre entre la commune de Levallois-Perret, l'Etablissement Public Territorial Paris Ouest La Défense et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France.

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 25 juin 2019 entre la commune de Levallois-Perret, l'Etablissement Public Territorial Paris Ouest La Défense et l'EPFIF délimitant plusieurs secteurs de maîtrise foncière sur le territoire communal de Levallois-Perret, précisant l'objectif de

h

réalisation d'environ 60 logements locatifs sociaux, à réaliser dans un délai de 5 ans et prévoyant que lorsque la commune fait l'objet d'un arrêté préfectoral pris au titre de l'article L302-9-1 du CCH et dans les cas où l'article L210-1 prévoit que le droit de préemption est exercé par le représentant de l'Etat dans le département, ce dernier peut déléguer le droit de préemption à l'EPFIF en dehors des secteurs d'intervention mentionnés dans la convention d'intervention foncière.

Vu la délibération du 26 Novembre 2021 n°125 du Conseil municipal de la ville de Levallois-Perret approuvant l'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière entre la commune Levallois-Perret, l'Etablissement Public Territorial Paris Ouest La Défense et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France.

Vu la délibération du 13 décembre 2021 n°16 – 103/2021 de l'Etablissement Public Territorial Paris Ouest La Défense approuvant l'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière entre la commune Levallois-Perret, l'Etablissement Public Territorial Paris Ouest La Défense et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France.

Vu l'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière signée en date du 17 janvier 2022 modifiant la convention d'intervention foncière, apportant l'intégration d'un secteur de veille foncière « territoire communal » pour acquérir les parcelles constitutives d'une opportunité foncière en faveur de la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux et l'évolution de l'enveloppe financière de la convention à hauteur de 22 Millions d'euros Hors Taxe.

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) n°92044 21 1323 établie par Maître GUEROULT Hervé (Office Notariale du Boulevard des Belges, 20 Boulevard des belges BP 170 76003 ROUEN CEDEX), en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 25 octobre 2021 en mairie de Levallois-Perret, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien situé 67 Rue Louise Michel, cadastré à LEVALLOIS-PERRET section U n°91 et dans l'état d'occupation indiqué dans la DIA et tel que mentionné dans les pièces complémentaires obtenues (bien occupé seulement par la société AS COUTURE, titulaire d'un bail commercial et la SARL BUREAUX SUR L'EAU titulaire d'un bail commercial) moyennant le prix de DEUX MILLIONS HUIT CENT CINQUANTE MILLE EUROS (2.850.000,00 EUR), en ce non compris une commission d'agence d'un montant de CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150.000,00 EUR) TTC à la charge de l'acquéreur ainsi que la quote-part de la taxe foncière.

Vu l'arrêté préfectoral DRIHL/SHRU n°2021-178 du 13 décembre 2021 déléguant l'exercice du droit de préemption à l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France à l'occasion de la DIA reçue le 25 octobre 2021 en mairie de Levallois-Perret, portant sur le bien situé 67 rue Louise Michel, cadastré section U n°91.

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 unique de pièces et de visite du bien adressée aux propriétaires, à leur mandataire et au notaire mentionné ci-dessus par exploits d'huissiers le 22 décembre 2021, la réception des pièces complémentaires par voie électronique le 23 décembre 2021.

Vu l'acceptation de la demande de la visite du bien en date du 27 décembre 2021 et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite, le 28 décembre 2021.

h

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 30/12/2021.

**Considérant :**

Considérant les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France notamment en faveur de la densification du tissu urbain et des espaces urbanisés à optimiser et de considérer outre la construction neuve, la réhabilitation du parc existant comme enjeux de premier ordre.

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 un objectif de production annuel de logements de 2 439 unités (décompte de juillet 2021) pour l'Etablissement Public Territorial Paris Ouest La Défense.

Considérant le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Levallois-Perret et ses objectifs d'accroissement du parc de logement, de la diversification de l'offre de logement pour favoriser l'évolution du parcours résidentiel des ménages, d'intervention sur des opérations de détails pour la réalisation de logements dans de petites unités bien intégrées au tissu urbain.

Considérant les enjeux de réhabilitation et d'adaptation des constructions existantes aux défis énergétiques, d'amélioration des conditions d'habitabilité d'une partie du parc de logement tout en considérant les attributs architecturaux du tissu urbain de levallois tels qu'exposés dans ce même PADD.

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone UA au PLU à vocation « tissu urbain ancien de Levallois » caractérisée par une forte mixité des fonctions urbaines et que les dispositions opposables ne contreviennent pas à des travaux de réhabilitation.

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, notamment dans le cadre de l'accompagnement des communes carencées, et d'intégrer les démarches du développement durable en réduisant l'artificialisation des sols en facilitant le recyclage urbain et en valorisant les démarches de réhabilitation.

Considérant le programme de la convention d'intervention foncière entre la ville de Levallois-Perret et l'EPFIF visant à réaliser dans le secteur « territoire communal », où se situe le bien mentionné ci-dessus, une intervention pour un programme résidentiel comprenant a minima 30 % de logements locatifs sociaux aux regards de la programmation projetée.

Considérant que le bien objet de la DIA est situé dans le périmètre d'intervention foncière à l'intérieur duquel l'EPFIF intervient.

h

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme.

Considérant que le bien objet de la DIA, visité le 28 décembre 2021, est fortement dégradé et inhabitable, et qu'une intervention publique permettra une création de logements répondant aux objectifs de mixité sociale.

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 permettra la réalisation d'une opération de 6 logements locatifs sociaux, avec des locaux commerciaux en rez-de-chaussée, dans le cadre d'une réhabilitation de l'immeuble.

**Décide :**

**Article 1 :**

De proposer d'acquérir le bien sis 67 Rue Louise Michel à Levallois-Perret, cadastré U n°91, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus et des pièces complémentaires reçues, en valeur libre pour les logements en étage, et en valeur occupée pour les locaux commerciaux en rez-de-chaussée, au prix de :

**DEUX MILLIONS CENT CINQ MILLE EUROS (2 105 000 €)**

**En ce non compris**

**Une commission d'agence toutes taxes comprises mentionnée dans la DIA à la charge de l'acquéreur pour un montant de CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150 000 € 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 susvisés, 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.

h

**Article 4 :**

La présente décision sera notifiée par voie d'huissier à :

- Aux propriétaires selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître GUEROULT Hervé, Office Notarial du boulevard des Belges sis 20 Boulevard Des Belges -BP 170, 76003 ROUEN CEDEX, notaire en tant que notaire et mandataire de la vente,
- A l'acquéreur évincé,
- Aux locataires occupants titulaires de baux commerciaux.

**Article 5 :**

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie de Levallois-Perret.

**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 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 20 Janvier 2022

Gilles BOUVELOT  
Directeur Général

