

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la Commune de Chilly Mazarin
pour le bien situé Place de la Libération
cadastré section AI n° 148 ;149 ;151 ;152 ;153 ;154
lot n°1644

N° 2400154

Réf. DIA n° 91 161 24 / 10032

Le Directeur Général adjoint,

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,

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 décision n°2024-63 du 31 juillet 2024

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) approuvé le 4 avril 2011, modifié le 28 juin 2011 et révisé le 24 septembre 2012, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu la révision générale du plan local d'urbanisme approuvée par la délibération du conseil municipal en date du 20 septembre 2018, modifiée par délibération du conseil municipal en date du 14 mai 2018 suite aux évolutions demandées par le préfet de département, exécutoire le 16 juin 2019,

Vu le classement du bien en zone UAb du PLU, correspondant au nouvel espace de centralité de Chilly-Mazarin, autour de la cité administrative,

Vu la délibération du conseil municipal n° D201806-13 en date du 18 juin 2020 prescrivant la révision du plan local d'urbanisme,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 09 juin 2023 arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme et notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable, le règlement, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les documents graphiques et les annexes,

Vu le programme local de l'habitat intercommunal en date du 20 février 2019, approuvé par délibération du conseil municipal n° D192103-17 en date du 21 mars 2019,

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°87.05-02 du Conseil municipal de la Commune instaurant le droit de préemption urbain,

Vu la délibération du 30 novembre 2022 n° B22-4-4 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Chilly-Mazarin, l'EPCI Communauté Paris-Saclay et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 12 décembre 2022 n° D221212-7 du Conseil municipal de la ville de Chilly-Mazarin approuvant la convention d'intervention foncière entre la ville, l'EPCI Communauté Paris-Saclay et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 14 décembre 2022 n° 2022-328 de l'EPCI Communauté Paris-Saclay approuvant la convention d'intervention foncière entre la ville, l'EPCI Communauté Paris-Saclay et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 2 mars 2023 entre la commune de Chilly-Mazarin, la Communauté Paris-Saclay et l'EPFIF délimitant un périmètre de veille sur une grande partie des zones urbaines communales, précisant l'objectif de réalisation de 300 logements dont 25% de logements locatifs sociaux à réaliser dans un délai de 5 ans pour un budget estimatif global de 20 000 000€,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Marina LACHKEVITCH, notaire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 4 juin 2024 en mairie de Chilly-Mazarin, informant Madame la Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien situé Place de la Libération, cadastré à Chilly-Mazarin section AI n° 148 ; 149 ; 151 ; 152 ; 153 ; 154, lot n°1644, dans l'état d'occupation indiqué dans la DIA, moyennant le prix de DEUX CENT QUINZE

MILLE EUROS (215 000 €) en ce compris DOUZE MILLE EUROS (12 000€) de commission d'agence charge vendeur,

Vu la délibération n° D221212-7 du Conseil municipal de Chilly-Mazarin, du 12 décembre 2022 autorisant la délégation de l'exercice du droit de préemption et du droit de priorité à l'occasion de l'aliénation d'un bien, à l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF),

Vu la décision du Maire 24-076 en date du 11 juillet 2024, 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 Adjoint, l'exercice du droit de préemption,

Vu la Décision n°2024-63 autorisant Monsieur Bertrand PALAUX, Directeur Général Adjoint, à exercer le droit de préemption en l'absence du Directeur Général,

Vu la demande de visite et de pièces adressée, dans le cadre de la loi ALUR, par l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France au propriétaire et à son notaire, sous la forme de courriers recommandés avec accusés de réception, reçue par le notaire du vendeur et mandataire déclaré à la DIA le 25 juillet 2024,

Vu l'acceptation de la visite datée du 25 juillet 2024,

Vu la réalisation de la visite le 30 juillet 2024,

Vu la réception des pièces complémentaires le 31 juillet 2024, prorogeant le délai d'instruction de la DIA jusqu'au 31 août 2024,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 28 août 2024,

Vu l'étude de faisabilité financière et de capacité réalisée sur le bien objet de la présente DIA ainsi que sur des biens limitrophes concluant à la possibilité de réaliser une opération neuve de 65 logements dont au moins 30% de LLS et des commerces en rez-de-chaussée,

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, le taux de 19,84% de la ville de Chilly-Mazarin au 1^{er} janvier 2023 et l'objectif triennal 2023-2025 de réaliser environ 300 logements sociaux,

Considérant les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France notamment en faveur de la densification du tissu 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 objectifs du plan local de l'habitat intercommunal de livraison de 3300 logements neufs par an entre 2019-2024 sur l'EPCI Communauté Paris-Saclay,



Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone UAb au PLU correspondant au nouvel espace de centralité de Chilly-Mazarin, autour de la cité administrative,

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 / d'agir en faveur du développement économique,

Considérant le projet d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Brosselette du PLU laquelle prévoit dans un périmètre dont le bien objet de la DIA visée ci-dessus fait partie, la réalisation de 200 nouveaux logements,

Considérant le principe d'orientation programmatique du secteur 3 du projet d'OAP en question, secteur dont le bien objet de la DIA visée ci-dessus fait partie, qui vers une requalification architecturale du site en recréant une intensité urbaine par l'émergence d'une opération à dominante mixte (commerces/services/habitat),

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 de la convention foncière de 300 logements dont 25% 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 favoriser la production de logements locatifs sociaux 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'une opération mixte de 65 logements, dont au moins 30% de LLS et de commerces en rez-de-chaussée.

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis Place de la Libération à Chilly-Mazarin, cadastré AI n°148 ; 149 ; 151 ; 152 ; 153 ; 154, lot n°1644, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150 000 €) en ce compris DOUZE MILLE EUROS (12 000€) de commission d'agence charge vendeur.

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 4 juin 2024.

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.

Article 4 :

La présente décision sera notifiée par voie d'huissier, sous pli recommandé avec accusé de réception ou remise contre décharge à :

- Au vendeur selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- A Maître Marina LACHKEVITCH, 1 place des Capétiens 91310 MONTLHERY, 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 à la mairie de Chilly-Mazarin.

Article 6 :

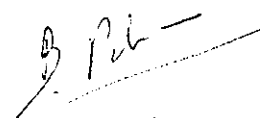
La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de sa notification ou de son affichage en mairie devant le Tribunal Administratif de Versailles.

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'EPFIF dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Paris, le 29 août 2024



Bertrand PALAUX
Directeur Général Adjoint