

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la Préfecture des Yvelines
pour le bien situé 25 Rue Renan à Chevreuse (78)
cadastré section AC n°138

N°2300055

Réf DIA n°07816022E0074 / Réf DNID n°2023-78160-07306

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 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,

6

Vu les dispositions du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement approuvé le 20 décembre 2017,

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 le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 16 mars 2015,

Vu le classement du bien en zone UB du PLU, correspondant à un secteur situé en extension des zones centrales et anciennes UA et UAa destiné à des formes urbaines plus ou moins denses,

Vu l'arrêté préfectoral n°78-2020-12-24-003 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 2017-2019 sur la commune de Chevreuse et transférant le droit de préemption urbain au Préfet des Yvelines,

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

Vu la délibération du 9 mars 2022 n°B22-1-7 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Chevreuse et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 9 mars 2022 n°2022-10 du Conseil municipal de la ville de Chevreuse approuvant la convention entre la ville de Chevreuse et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 20 avril 2022 entre la ville et l'EPFIF,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Coralie BONOT, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 13 décembre 2022 en mairie de Chevreuse, informant Madame le Maire de l'intention des propriétaires d'aliéner le bien situé à Chevreuse au 25 Rue Renan, cadastré section AC n°138, dans l'état d'occupation indiqué dans la DIA, moyennant le prix de six cent dix mille euros (610 000 €), en ce compris une commission d'agence d'un montant de vingt-quatre mille quatre cents euros toutes taxes comprises (24 400 € TTC) à la charge des vendeurs,

Vu l'arrêté préfectoral n°78-2023-01-19-00003 du 19 janvier 2023 déléguant l'exercice du droit de préemption urbain à l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France à l'occasion de la DIA reçue le 13 décembre 2023 en mairie de Chevreuse, portant sur le bien situé 25 Rue Renan à Chevreuse, cadastré section AC n°138,

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 et de visite adressée aux propriétaires et au notaire mentionné ci-dessus le 26 janvier 2023 et la réception des pièces complémentaires le 30 janvier 2023,

Vu le constat contradictoire réalisé à l'issue de la visite du bien le 9 février 2023,

Vu l'étude de faisabilité et le plan de financement réalisés par le bailleur sur le bien mis en vente et concluant à la possibilité de réhabiliter et de transformer ces logements existants en logements sociaux,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 15 février 2023,

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 de la densification du tissu urbain, et visant notamment à favoriser l'urbanisation par le renouvellement urbain, et la densification des tissus existants,

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 l'arrêté préfectoral n°78-2020-12-24-003 du 28 décembre 2020 prononçant la carence définie par l'article L302-9-1 du Code de la Construction et de l'Habitation au titre de la période 2017-2019 pour la commune de Chevreuse,

Considérant les objectifs d'intensification et de diversification de l'offre de logement exposés dans le PLU de la commune,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone UB au PLU correspondant à un secteur situé en extension des zones centrales et anciennes UA et UAa destiné à des formes urbaines plus ou moins denses,

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,

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

Considérant qu'il est possible de réaliser sur le secteur dit « Rue Renan » une opération de réhabilitation et de transformation des 5 logements existants en 5 logements locatifs sociaux (LLS),

Considérant que la production de logements sociaux dans ce périmètre, compte tenu des besoins de la commune de Chevreuse en la matière, présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que cette opération de réhabilitation et de transformation des 5 logements existants en 5 logements locatifs sociaux (LLS), nécessite une maîtrise foncière préalable,

Considérant que l'EPFIF est par ailleurs habilité à acquérir ces biens par exercice du droit de préemption ou par expropriation le cas échéant,

Considérant que dans ces conditions, la préemption du bien objet de la DIA susvisée est indispensable pour permettre la réalisation de cette réhabilitation et transformation des 5 logements existants en 5 logements locatifs sociaux (LLS).

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 25 Rue Renan à Chevreuse, cadastré AC n°138, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de cinq cent soixante-douze mille euros (572 000 €) en ce compris la commission d'agence à la charge des vendeurs.

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 30 janvier 2023.

Article 2 :

Les vendeurs sont informés qu'ils disposent 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 :

- leurs accords 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
- leurs maintiens 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
- leurs renoncements 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, les vendeurs seront réputés avoir renoncé à la vente de leur 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 :

- Aux propriétaires selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître Coralie BONOT, 26 Rue Raymond Berrurier au Mesnil-Saint-Denis (78320), 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 Chevreuse.

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 6 mars 2023

Gilles BOUVELOT
Directeur Général

