

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la Commune de Chilly Mazarin
pour le bien situé 60 Avenue de Mazarin
cadastré section AD n° 127

N° 2300145

Réf. DIA n° 91 161 23 10016

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

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) 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 UCf du PLU, correspondant à une zone urbaine de collectifs,

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 en date du 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 Damien Hachette, notaire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 27 février 2023 en mairie de Chilly-Mazarin, informant Madame la Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien situé 60 Avenue Mazarin, cadastré à Chilly-Mazarin section AD n° 127, dans l'état d'occupation indiqué dans la DIA, moyennant le prix de HUIT CENT CINQUANTE MILLE EUROS (850 000 €)



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 23-066 en date du 20 juin 2023, 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 Adjoints, l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande de pièces complémentaires effectuée le 27 avril 2023 et leur réception le 25 mai 2023.

Vu l'étude de capacité réalisée par l'EPFIF 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 une opération d'environ 116 logements, dont la moitié à caractère social,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 20 juin 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, le taux de 18,61% de la ville de Chilly-Mazarin au 1^{er} janvier 2021 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 UCf au PLU à vocation mixte à dominante résidentielle, avec un minimum de 30% de logements locatifs sociaux pour toute opération de plus de 20 logements,

Considérant le projet d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Entrée de ville - Mazarin du futur PLU laquelle prévoit dans un périmètre dont le bien objet de la DIA visée ci-dessus fait partie, la réalisation de 300 nouveaux logements,

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 programme de la convention d'intervention foncière entre la ville de Chilly-Mazarin et l'EPFIF visant à réaliser dans le secteur « OAP Entrée de ville/Mazarin », où se situe le bien mentionné ci-dessus, une première opération d'environ 116 logements dont la moitié à caractère social,

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 réaliser environ 116 logements dont 50% 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 de l'opération du secteur 1 du projet d'OAP Entrée de ville-Mazarin,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 60 Avenue Mazarin à Chilly-Mazarin, cadastré AD n°127, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de TROIS CENT SOIXANTE MILLE EUROS (360 000 €).

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 25 mai 2023.

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 :

- Aux propriétaires selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître HACHETTE, 20 rue de Flandre, 91220 BRETIGNY-SUR-ORGE, notaire en tant que notaire et mandataire de la vente,
- A la société ELITE IMMO, 3 rue Maryse Bastié, 91000 EVRY-COURCOURONNES, 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 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

Directeur Général