

DECISION
Acquisition du bien cadastré section AM n°241-261
situé 33 rue du Général de Gaulle à
VAUX-SUR-SEINE (78740) en application de l'article
L 213-2-1 du Code de l'Urbanisme

N°2300199

Réf. DIA n° 0786382300028

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,

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

Vu le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise (GPS&O) approuvé le 16 janvier 2020 et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le classement partiel de la parcelle AM 261 en zone UAc du PLUi, correspondant à une zone de centre-bourg,

Vu le programme local de l'habitat intercommunal 2018-2023 de la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 14 février 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 les arrêtés préfectoraux n°2015362-0002 et n°2015362-0003 en date du 28 décembre 2015 portant création de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise à compter du 1er janvier 2016,

Vu la délibération CC_2020_02_06_36.0 du conseil communautaire de la communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise en date du 6 février 2020 instaurant un droit de préemption urbain simple sur toutes les zones U et AU du PLUi, dont la commune de Vaux-sur-Seine,

Vu l'arrêté préfectoral n°78-2020-12-24-014 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 Vaux-sur-Seine et transférant le droit de préemption urbain au Préfet des Yvelines,

Vu la délibération du 2 octobre 2019 n°B19-3-5 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Vaux-sur-Seine et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 24 septembre 2019 n°4 du Conseil municipal de la ville de Vaux-sur-Seine approuvant la convention d'intervention foncière entre la ville et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 17 décembre 2019 entre la commune de Vaux-sur-Seine et l'EPFIF et prévoyant un périmètre de veille foncière « Cœur de Ville » dans lequel le bien objet de la présente décision est inclus, pour un montant total d'intervention de l'EPF de 4 millions d'euros, jusqu'au 31 décembre 2022,

Vu l'avenant en date du 3 janvier 2022, modifiant la convention d'intervention foncière, notamment par le regroupement des secteurs de veille foncière de la convention d'intervention foncière du 17 décembre 2019 en un seul périmètre de veille dit « Cœur de ville », dans lequel le bien objet de la présente décision est présent, l'augmentation de l'enveloppe financière d'intervention de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France à hauteur de 8 millions d'euros et prolongeant la durée de la convention d'intervention foncière jusqu'au 31 décembre 2027,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Amélie GIROT DE LANGLADE-MULLER, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 2 juin 2023 en mairie de Vaux-sur-Seine, informant Monsieur le Maire de l'intention des propriétaires d'aliéner le bien situé à VAUX-SUR-SEINE – n°33 rue du Général de Gaulle, cadastré à VAUX-SUR-SEINE section AM n°261 et 241, libre de toute occupation, moyennant le prix de DEUX CENT

CINQUANTE MILLE EUROS hors taxes (250 000 € HT), en ce non compris les honoraires d'agence d'un montant de ONZE-MILLE-NEUF-CENTS EUROS toutes taxes comprises (11 900 € TTC), la parcelle AM 241 d'une surface de 138 m² et une partie de la parcelle AM 261 d'une surface d'environ 427 m² étant situées en zone N du PLUi et donc non soumises au droit de préemption urbain,

Vu l'arrêté préfectoral n°78-2023-07-12-00001 du 12 juillet 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 2 juin 2023 en mairie de VAUX-SUR-SEINE, et portant sur la parcelle cadastrée section AM n°261,

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 26 juillet et leur réception le 28 juillet,

Vu l'étude de faisabilité réalisée par des bailleurs sociaux concluant à la possibilité de réaliser sur le bien faisant l'objet de la présente décision et sur la parcelle avoisinante cadastrée section AM n°439 située dans le périmètre d'intervention foncière de l'EPFIF un projet comprenant entre 11 et 15 logements, dont une part d'au moins 30% de logements sociaux,

Vu les acquisitions déjà réalisées dans le secteur Cœur de Ville par l'EPF en vue de la réalisation des objectifs de la convention, ayant abouti à la revente de deux biens à un bailleur social dans le cadre de la réalisation d'un total de 11 logements locatifs sociaux,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 29 juin 2023,

Vu la décision de préemption portant sur une emprise partielle du bien cadastré section AM n°261, pour une superficie d'environ 1 350 m² située en zone UAc du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) notifiée par l'EPFIF le 25 août 2023,

Vu les courriers adressés par les propriétaires du bien objet de la DIA et réceptionnés le 6 septembre 2023 et le 8 septembre 2023, exigeant en application de l'article L 213-2-1 du Code de l'Urbanisme que le titulaire du droit de préemption se porte acquéreur de l'ensemble de l'unité foncière,

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,

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 annuel de construction de 2 300 logements à l'échelle de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise,

Considérant les objectifs de diversification de l'offre et de typologie de logement exposés dans le PADD du PLUi de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise,

Considérant que les enjeux du PLUi de la Communauté Grand Paris Seine et Oise sont de faire du secteur UAc une zone de centralité favorisant l'intensité de ces centres et leur mixité fonctionnelle,

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 PLHi visé ci-dessus exprime l'objectif de réalisation de 212 logements locatifs sociaux à horizon 2023,

Considérant le programme de la convention d'intervention foncière entre la ville de VAUX-SUR-SEINE et l'EPFIF visant à réaliser un minimum de 30% logements locatifs sociaux sur les fonciers portés par l'EPFIF,

Considérant qu'il ressort des dispositions de l'article L213-2-1 du Code de l'urbanisme que « lorsque la réalisation d'une opération d'aménagement le justifie, le titulaire du droit de préemption peut décider d'exercer son droit pour acquérir la fraction d'une unité foncière comprise à l'intérieur d'une partie de commune soumise à un des droits de préemption institué en application du présent titre.

Dans ce cas, le propriétaire peut exiger que le titulaire du droit de préemption se porte acquéreur de l'ensemble de l'unité foncière. »,

Considérant que la parcelle AM 241, d'une surface de 138 m², et une partie de la parcelle AM 261 d'une surface d'environ 427 m², sont situées en zone N et donc non soumises au droit de préemption urbain,

Considérant que la fraction de la parcelle cadastrée section AM n°261 d'une surface d'environ 1 350 m² soumise au droit de préemption urbain, est située dans le périmètre d'intervention foncière à l'intérieur duquel l'EPFIF intervient,

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi, à savoir la réalisation d'un projet comprenant entre 11 et 15 logements, dont une part d'au moins 30% de logements sociaux, présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que cette opération d'aménagement urbain tend à participer à la production de logements aidés sur le territoire communal nécessite une maîtrise foncière préalable,

Considérant la réalité des interventions de l'EPFIF sur le territoire de la commune de VAUX-SUR-SEINE, laquelle se traduit par la revente déjà effectuée de biens permettant la création de 11 logements sociaux, rue du Général de Gaulle,

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 qu'en application de l'article L 213-2-1 du Code de l'Urbanisme, les propriétaires du bien ont exigé du titulaire du droit de préemption l'acquisition de l'ensemble de l'unité foncière, soit les parcelles cadastrée section AM n°241 et 261,

Considérant que dans ces conditions, cette acquisition est stratégique pour la réalisation d'un projet comprenant entre 11 et 15 logements, dont une part d'au moins 30% de logements sociaux,

Décide :

Article 1 :

D'acquérir aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, le bien situé 33 rue du Général de Gaulle à VAUX-SUR-SEINE, cadastré section AM n°241 et 261, soit au prix de DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS hors taxes (250 000 € HT), en ce non compris la commission d'agence d'un montant de ONZE-MILLE-NEUF-CENTS EUROS toutes taxes comprises (11 900 € TTC).

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

Article 2 :

Le vendeur est informé qu'à compter de la notification de cette décision et par suite de cet accord sur le prix de vente indiqué dans la DIA, la vente de ce bien au profit de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France est réputée parfaite. Elle sera régularisée conformément aux dispositions de l'article L 213-14 du code de l'urbanisme. Le prix devra être payé dans les quatre mois de la présente décision.

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 :

- Aux propriétaires selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître GIROT DE LANGLADE-MULLER, 19 ter Quai de l'Arquebuse à Meulan en Yvelines, notaire, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- A l'acquéreur évincé selon les indications transmises dans le cadre de la réception des pièces complémentaires réceptionnées le 28 juillet 2023.

Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie de VAUX-SUR-SEINE.

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