

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la Préfecture des Yvelines
pour le bien situé 65-67 boulevard de la
République à Chatou (78)
cadastré section AK n°5

N° 2300213

Réf. DIA n° 78146 23 00144

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 le plan local d'urbanisme (PLU) de la ville de Chatou approuvé le 9 novembre 2006, modifié le 22 juin 2016 et le 3 octobre 2018, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le classement du bien en zone UCd du PLU, destinée à maintenir et favoriser la diversité (habitat, commerce et services),

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 du Conseil municipal de la Commune de Chatou en date du 9 novembre 2006 instaurant le droit de préemption urbain sur les zones urbaines « U » délimitées au Plan Local d'Urbanisme,

Vu l'arrêté préfectoral n°78_2020_12_24_002 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 Chatou et transférant le droit de préemption urbain au Préfet des Yvelines,

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

Vu la délibération du 1^{er} décembre 2016 n°B16-2-7 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Chatou et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 28 septembre 2016 n°DEL_2016_099 du Conseil municipal de la ville de Chatou 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 13 février 2017 entre Chatou et l'EPFIF, modifiée par avenant n°1 en date du 9 juillet 2018, par avenant n°2 en date du 23 septembre 2019, par avenant n°3 en date du 19 juillet 2021 délimitant le périmètre de veille foncière dit « Boulevard de la République », et par avenant n°4 en date du 24 mars 2022 dont le terme est le 31 décembre 2026.

Vu la délibération du conseil municipal en date du 25 mars 2021 n°DEL_2021_029 instituant un périmètre d'études sur le secteur du Boulevard de la République,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Juliette FAUREL, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 4 août 2023 en mairie de Chatou, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien situé à Chatou – 65-67 boulevard de la République, cadastré section AK n° 5 dans l'état d'occupation indiqué dans la DIA, moyennant le prix d'UN MILLION QUATRE-CENT CINQUANTE MILLE EUROS (1 450 000 €), en ce compris une commission d'agence d'un montant de CINQUANTE-CINQ MILLE SEPT CENT SOIXANTE-NEUF EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (55 769 € TTC) à la charge du vendeur,

Vu l'arrêté préfectoral n°78-2023-10-02-00001 du 2 octobre 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 4 août 2023 en mairie de Chatou, portant sur le bien situé 65-67 boulevard de la République, cadastré section AK n°5,

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 demande de pièces complémentaires effectuées le 14 septembre 2023 et leur réception le 26 septembre 2023.

Vu la demande de visite adressée aux propriétaires, à leur mandataire et au notaire mentionné ci-dessus, le 14 septembre 2023 dont il a été accusé réception le 18 septembre 2023,

Vu l'étude de capacité réalisée sur le bien mis en vente et concluant à la possibilité de réaliser sur le bien faisant l'objet de la DIA susmentionnée la réhabilitation de 8 appartements et d'une maison,

Vu les acquisitions déjà réalisées dans le secteur dit « Boulevard de la République » par l'EPFIF en vue de la réalisation des objectifs de la convention,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 12 octobre 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,

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 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 l'objectif de renforcement de la mixité sociale dans l'habitat exposé dans le PADD du PLU de Chatou,

Considérant que le périmètre d'études instauré par délibération du conseil municipal du 25 mars 2021 a pour objectif d'apprécier la mutabilité du secteur et d'en définir les principes structurants et programmatiques,

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 localisation du bien dans une zone de centralité forte permettrait de favoriser l'intensité de ce centre et de sa mixité fonctionnelle,



Considérant que l'acquisition du bien objet de la DIA permettra la réalisation d'un projet de réhabilitation de l'immeuble conduisant à la réalisation de 9 logements sociaux, contribuant à la réalisation de l'obligation triennale 2020-2022 de la commune,

Considérant qu'au surplus, ce bien peut être intégré dans un projet d'ensemble avec les parcelles adjacentes, en vue de la réalisation d'un projet plus important,

Considérant la réalité des interventions de l'EPFIF sur le territoire de la commune de Chatou, laquelle se traduit par la revente déjà effectuée de biens ayant permis la création de 9 logements sociaux au 138 route de Carrières et un projet de 142 logements dont 50 sociaux sur le pôle République situé à proximité immédiate du bien figurant sur la DIA en objet,

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi de réaliser 9 logements sociaux en réhabilitation avec la possibilité de réaliser un projet plus important avec les parcelles mitoyennes présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que ces actions d'aménagement urbain nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Considérant les acquisitions déjà réalisées dans le secteur « Boulevard de la République » par l'EPFIF soit les acquisitions des biens sis 61 boulevard de la République (AK 6), 78 boulevard de la République (AK 10) et 72 boulevard de la République (AK 14), voisins du bien objet de la DIA susvisée,

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'un projet urbain intégrant de la mixité sociale et la mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat,

Décide :

Article 1 :

D'acquérir aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, le bien situé 65/67 Boulevard de la République à Chatou, cadastré AK n°5 au prix d'UN MILLION QUATRE-CENT CINQUANTE MILLE EUROS (1 450 000 €), en ce compris une commission d'agence d'un montant de CINQUANTE-CINQ MILLE SEPT CENT SOIXANTE-NEUF EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (55 769 € TTC) à la charge du vendeur.

Ce prix s'entend en l'état d'occupation de l'immeuble tel que précisé dans la DIA, ses annexes et les documents communiqués le 26 septembre 2023.

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/ sous pli recommandé avec accusé de réception / remise contre décharge à :

- A la propriétaire selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître Juliette FAUREL, 244 rue de la Convention 75015 PARIS, notaire en tant que notaire et mandataire de la vente,
- A l'acquéreur évincé selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Aux locataires occupants.

Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie de Chatou.

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'EPPFIF. En cas de rejet du recours gracieux par l'EPPFIF, 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'EPPFIF dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Paris,

le Directeur Général