

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation du Préfet des Hauts-de-Seine
pour le bien
cadastéré section AL n° 15, sis 184, rue de Versailles
à Ville-d'Avray

N° 2300218

Réf. DIA n° **092 077 23 0108** – Mairie de Ville d'Avray

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 (PLU) approuvé le 18 décembre 2013, modifié les 18 décembre 2019 et 14 décembre 2022, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le classement du bien en zone UBd du PLU, correspondant à une zone à dominante résidentielle inscrite « dans une possible évolution favorable à la production de logements »,

Vu l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) visant à « accompagner un développement urbain maîtrisé rue de Versailles »,

Vu l'emplacement réservé aux fins de mixité sociale,

Vu le programme local de l'habitat intercommunal de l'EPT Grand Paris Seine Ouest approuvé par délibération du conseil territorial en date du 10 octobre 2013,

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 18 décembre 2013 du Conseil municipal de la Commune de Ville d'Avray instaurant le droit de préemption urbain sur le territoire communal,

Vu l'arrêté préfectoral DRIHL/SHRU n°2020-83 du 21 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 Ville-d'Avray et transférant le droit de préemption urbain au Préfet des Hauts-de-Seine,

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

Vu le contrat de développement territorial en date du 13 novembre 2013,

Vu la délibération du 10 juin 2021 n° B21-2-20 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Ville-d'Avray, l'EPT Grand Paris Seine Ouest et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 29 juin 2021 n° 2021-54 du Conseil municipal de la ville de Ville-d'Avray approuvant la convention cadre entre la ville, l'EPT GPSO et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 23 juin 2021 n°C2021/06/05 de l'EPT Grand Paris Seine Ouest approuvant la convention cadre entre la ville, l'EPT GPSO, et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 30 juin 2021 entre la commune de Ville-d'Avray, l'EPT Grand Paris Seine Ouest et l'EPFIF délimitant le périmètre « Territoire communal » précisant l'objectif de réalisation d'un minimum de 30% de logements sociaux,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) 092 077 23 0108 établie par Maître Nicolas GUENOT, notaire à Melun, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 04 juillet 2023 en mairie de Ville-d'Avray, informant Madame le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien situé à Ville-d'Avray – 184 rue de Versailles, cadastré à Ville-d'Avray section AL n° 15, libre de toute occupation, moyennant le prix de 1 300 000 € (un million trois cent mille euros) HT, en ce non compris les honoraires d'agence d'un montant de 130 000 € (cent trente mille euros) TTC,

Vu l'arrêté préfectoral DRIHL/SHRU n° 2023-136 du 10 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 04 juillet 2023 en mairie de Ville-d'Avray, portant sur le bien situé 184 rue de Versailles, cadastré section AL n°15,

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 effectuées le 11 août 2023 et leur réception le 15 septembre 2023,

Vu l'étude de faisabilité réalisée sur les biens mis en vente et concluant à la possibilité de réaliser sur le bien faisant l'objet de la DIA susmentionnée un projet 100% social à hauteur d'environ 19 logements sociaux,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 03 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 du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement prévoyant l'objectif annuel de création de 38 000 logements à l'échelle de la Métropole du Grand Paris,

Considérant les objectifs de production de logements, 2 000 logements par an et de mixité sociale, par la mise en place notamment d'une stratégie foncière, inscrits dans le contrat de développement territorial de GPSO en date du 13 novembre 2013,

Considérants l'objectif de « proposer une offre diversifiée de logements » exposé dans le PADD du PLU de Ville-d'Avray,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone UBd au PLU à vocation « favorable à la production de logements »,

Considérant l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU laquelle prévoit dans un périmètre dont le bien objet de la DIA visée ci-dessus fait partie, la mise en œuvre de projets de logements devant faire l'objet d'une mixité sociale,

Considérant l'emplacement réservé inscrit au PLU pour la réalisation sur la parcelle citée ci-dessus de logements dont au moins 50% locatifs sociaux,

Considérant que les enjeux du PLU de la commune de Ville-d'Avray sont de faire du secteur UBd une zone redynamisée en y favorisant la production d'une nouvelle offre diversifiée de logements,

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 PADD visé ci-dessus exprime l'objectif de la Ville de diversifier son offre de logements,

Considérant que le PLH visé ci-dessus exprime l'objectif de réalisation de 2 000 logements par an dont 500 logements sociaux neufs afin de notamment « favoriser le logement des ménages aux revenus modestes »,

Considérant le programme de la convention d'intervention foncière entre la ville de Ville-d'Avray, l'EPT GPSO et l'EPFIF visant à réaliser dans le secteur « Territoire communal », où se situe le bien mentionné ci-dessus, des opérations d'au minimum 30% de logements sociaux - et qu'en l'état le bien objet de la DIA permettrait la réalisation d'une opération de 100 % 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 que la réalisation de l'objectif poursuivi à savoir la réalisation d'un projet logements à vocation 100% sociale, 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 la réalisation d'un projet de logements 100% 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'un programme de logements 100% sociaux,

Décide :

Article 1 :

D'acquérir aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, le bien situé 184 rue de Versailles à Ville-d'Avray cadastré section AL n° 15, soit au prix de UN MILLION TROIS CENT MILLE EUROS (1 300 000 €), en ce non compris la commission d'agence d'un montant de CENT TRENTE MILLE EUROS (130 000 €).

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 et sous pli recommandé avec accusé de réception à :

- Au propriétaire selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître Nicolas GUENOT, 36 rue du Général de Gaulle - Melun, 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.

Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie de Ville-d'Avray.

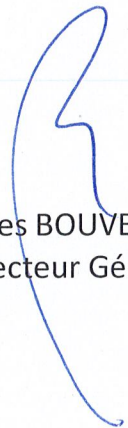
Article 6 :

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 Cergy-Pontoise. 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 compétent. 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 11 octobre 2023.



Gilles BOUVELOT
Directeur Général