

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'Etablissement Public Territorial
Grand-Orly Seine Bièvre
pour le bien cadastré E 81
sis 19 rue Chevreul à l'HAY-LES-ROSES

N° 2300240

Réf. DA n°09403823W0124 du 5 septembre 2023 en mairie de l'Haÿ-les-Roses

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, visant notamment à favoriser l'urbanisation par le renouvellement urbain et la densification dans les tissus urbains existants,

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) de la Ville de l'Haÿ-les-Roses approuvé par délibération du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre n°2016-09-26-254 du 26 septembre 2016, modifié les 7 novembre 2017, 17 novembre 2020 et 15 février 2022, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ainsi que ses orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur le secteur « Cœur de Ville »,

Vu le classement du bien en zone UAb du PLU, zone urbaine « Centre-Ville moderne », correspondant à une zone mixte d'habitat, d'équipements, d'activités, et de commerces compatibles avec la destination dominante d'habitation,

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 territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre n°2017-04-15-561 du 15 avril 2017 délégrant le Droit de préemption simple à la commune de l'Haÿ-les-Roses sur l'ensemble du territoire de la Ville ;

Vu la délibération du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre n°2019-12-21_1743 du 21 décembre 2019 délégrant le droit de préemption urbain sur les périmètres de veille foncière « Paul Vaillant Couturier » et « Pointe du Calvaire » à l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 7 novembre 2019 n°9_2019-10-17 du conseil municipal de la ville de l'Haÿ-les-Roses approuvant la convention d'intervention foncière entre la ville et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, et créant deux périmètres de veille foncière « Paul Vaillant Couturier » et « Pointe du Calvaire » afin de promouvoir des opérations de restructuration urbaine cohérentes aux abords du centre-ville ;

Vu la délibération du 4 décembre 2019 n° B19-4-14 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la ville de l'Haÿ-les-Roses et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 24 décembre 2019 entre la ville de l'Haÿ-les-Roses et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France délimitant le secteur « Paul Vaillant Couturier » comme périmètre d'intervention destiné à accueillir des logements,

Vu l'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière en date du 24 mars 2022 modifiant la convention d'intervention foncière,

Vu la demande d'acquisition (DA) établie par Maître Jean-Marie MONTAZEAUD, notaire à Bourg-La-Reine, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 5 septembre 2023 en mairie de l'Haÿ-les-Roses, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire de céder le bien sis 19 rue Chevreul à l'Haÿ-les-Roses, parcelle cadastrée E n°81, d'une superficie totale de 340 m², partiellement occupé, moyennant le prix de NEUF CENT MILLE EUROS (900 000 €).

Vu la délibération du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 21 décembre 2019 précitée portant délégation à l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France de l'exercice du droit de préemption sur le périmètre de veille foncière « Paul Vaillant Couturier » au sein duquel se situe le bien objet de la demande d'acquisition parvenue en mairie le 5 septembre 2023,

Vu le règlement intérieur institutionnel et les délibérations adoptées par le Conseil d'administration de l'EPPFIF déléguant à son Directeur Général, et, en cas d'empêchement, aux Directeurs Généraux Adjointes, l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande de pièces complémentaires effectuée le 28 septembre 2023 et leur réception le 16 octobre 2023,

Vu les acquisitions déjà réalisées dans le secteur des parcelles E 82 et E 78 par l'EPPFIF en vue de la réalisation des objectifs de la convention,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 3 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 une augmentation de la production de logements et de la part de logements financièrement accessibles dans la production neuve, avec un objectif de production annuelle, pour la période 2019-2023, de 38 000 logements pour la Métropole du Grand Paris,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone UAb du PLU, zone urbaine « Centre-Ville moderne », correspondant à une zone mixte d'habitat, d'équipements, d'activités, et de commerces compatibles avec la destination dominante d'habitation,

Considérant les objectifs ambitieux du PADD du PLU de l'Haÿ-les-Roses en matière de construction de logement à l'horizon 2025, notamment dans son centre-ville, autour des grands axes, prévoyant la réalisation de 1 750 logements dont 1 450 dans les secteurs de projet dont fait partie le périmètre opérationnel « Paul Vaillant Couturier »,

Considérant l'orientation d'aménagement et de programmation « Cœur de Ville » du PLU de l'Haÿ-les-Roses identifiant un potentiel de nouveaux logements à créer contribuant au renforcement de la vitalité du centre-ville,

Considérant l'avis du Comité d'Engagement de l'Agence nationale pour la Rénovation urbaine (ANRU) en date du 24 juin 2019 portant sur le projet de renouvellement urbain des Villes de Villejuif et de l'Haÿ-les-Roses, au sein des Quartiers Lebon-Hochard-Mermoz et Lallier, prévoyant la reconstitution dans le tissu urbain diffus de 50 logements sociaux démolis dans le cadre du renouvellement du quartier Hochard à l'Haÿ-les-Roses,

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 le programme de la convention d'intervention foncière entre la ville de L'Hay-les-Roses et l'EPFIF visant à réaliser, sur le secteur de veille « Paul Vaillant Couturier » des logements dont une part de logements sociaux visés par le Comité d'engagement de l'ANRU, dans le cadre d'une opération qualitative qui permettra de désenclaver l'îlot en créant des percées visuelles et des mails plantés,

Considérant que ces actions d'aménagement urbain tendant à la création d'une plus grande mixité sociale, nécessitent une maîtrise foncière préalable,

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

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi de densification et mixité sociale, présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que l'opération d'ensemble projetée sur le secteur « Paul Vaillant Couturier » permettra la création d'une partie des 1 450 logements projetés sur les secteurs stratégiques de la Ville, dont une part de logements sociaux,

Considérant les acquisitions déjà réalisées par l'EPFIF dans le secteur « Paul Vaillant Couturier » et notamment les acquisitions de deux biens sis rue Chevreul qui démontrent la réalité du projet,

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 ainsi que l'acquisition du bien objet de la demande d'acquisition susvisée est stratégique pour la réalisation des objectifs assignés,

Décide :

Article 1 :

D'acquérir aux prix et conditions proposés dans la demande d'acquisition, le bien sis 19 rue Chevreul à L'Hay-les-Roses, cadastré section E n° 81, soit au prix de **NEUF CENT MILLE EUROS (900 000€)**. Ce prix s'entendant en l'état d'occupation de l'immeuble tel que précisé dans la demande d'acquisition, ses annexes et les documents communiqués le 16 octobre 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 demande d'acquisition, 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 :

- Au propriétaire selon les indications mentionnées dans la demande d'acquisition,
- A Maître Jean-Marie MONTAZEAUD, 122 Avenue du Général Leclerc, 92340 Bourg-la-Reine, notaire, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- Au locataire.

Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie de l'Haÿ-les-Roses

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 Melun sis 43 rue du Général de Gaulle, 77000 Melun.

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 compétent. 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 14 NOV. 2023



Gilles BOUVELOT
Directeur Général