

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'Etablissement Public Territorial
Grand Paris Seine Ouest pour le bien situé 46 rue
du Clos Montholon à VANVES
cadastré section R n°10

N° 2400026
Réf. DIA n° 095/2023

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, en particulier à proximité des gares,

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 Vanves approuvé le 22 juin 2011 et modifié le 15 décembre 2015 et le 7 mai 2021, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le classement du bien en zone UDb du PLU, correspondant à une zone de tissu urbain diversifié,

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 2017/03/03 du conseil de territoire de l'établissement public Grand Paris Seine Ouest en date du 30 mars 2017 confirmant l'ensemble des périmètres de droit de préemption urbain simple et renforcé en vigueur à la date de publication de la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté précédemment instaurés par chaque commune du Territoire,

Vu la décision numéro D2023/209 de l'Etablissement public territorial Grand Paris Seine Ouest en date du 20 décembre 2023, prononçant la délégation de l'exercice du droit de préemption urbain simple et renforcé et le droit de priorité définis par le Code de l'urbanisme sur la parcelle objet de cette présente DIA,

Vu la délibération du 4 décembre 2019 n° B19-4-28 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public approuvant la convention d'intervention foncière avec la ville de Vanves et l'Etablissement public territorial Grand Paris Seine Ouest (GPSO),

Vu la délibération du 11 décembre 2019 du Conseil municipal de la ville de Vanves approuvant la convention d'intervention foncière entre la ville de Vanves, l'Etablissement public territorial Grand Paris Seine Ouest et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 18 décembre 2019 du conseil de territoire de l'Etablissement public territorial Grand Paris Seine Ouest approuvant la convention d'intervention foncière entre la ville de Vanves, l'Etablissement public territorial Grand Paris Seine Ouest et l'EPFIF,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 17 janvier 2020 entre la ville de Vanves, l'Etablissement public territorial Grand Paris Seine Ouest et l'EPFIF délimitant le périmètre « GPE CLOS MONTHOLON » précisant l'objectif de réalisation de 170 logements dont au moins 25% de logements locatifs sociaux et des commerces à réaliser dans un délai de 5 ans,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Me Claudine COUTADER, cabinet Drouot avocats, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 27 novembre 2023 en mairie de Vanves, informant Monsieur le Maire de l'intention des propriétaires d'aliéner le bien situé à Vanves 46 rue du Clos Montholon, cadastré section R n° 10 libre de toute occupation, moyennant le prix d'UN MILLION DEUX CENT QUARANTE QUATRE MILLE EUROS (1 244 000 €)

9

Vu la décision relative à la délégation du droit de préemption urbain à L'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France pour l'acquisition du bien situé 46, rue du Clos Montholon, à Vanves en date du 20 décembre 2023,

Vu le règlement intérieur institutionnel adopté 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 11 janvier 2024 et leur réception le 31 janvier 2024,

Vu la demande de visite adressée aux propriétaires et à leur mandataire, le 11 janvier 2024 dont il a été accusé réception le 17 janvier, et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite, le 31 janvier 2024,

Vu les acquisitions déjà réalisées dans le périmètre de l'opération du « GPE Clos Montholon » 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 février 2024,

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 Île-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 le projet de la Ville de Vanves de restructurer et requalifier la pointe du secteur « GPE Clos Montholon », face à la future gare du Grand Paris Express, en développant une opération de logements avec commerces,

Considérant le projet de réaliser environ 130 logements dont au moins 25% de logements sociaux et des commerces au sein du secteur de maîtrise foncière de l'EPFIF dénommé « GPE Clos Montholon » tel que figurant dans la convention d'intervention foncière conclue entre la Ville, le territoire GPSO et l'EPFIF,

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 les actions d'aménagement urbain tendant à la création d'une plus grande mixité sociale dans le cadre d'un renouvellement et une densification urbaine, nécessitent une maîtrise foncière préalable,

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 le bien objet de la DIA cadastrée section R numéro 4 est situé dans le périmètre d'intervention foncière de l'EPFIF dénommé « GPE Clos Montholon » à l'intérieur duquel l'EPFIF intervient tel que figurant dans la convention d'intervention foncière conclue entre la Ville, le territoire GPSO et l'EPFIF,

Considérant que l'acquisition du bien est stratégique pour la réalisation des objectifs assignés,

Considérant les acquisitions déjà réalisées par l'EPFIF dans le secteur « GPE Clos Montholon » et notamment les acquisitions de biens sis 183 av du Général de Gaulle, 181 av du Général de Gaulle, 40-42 rue du Clos Montholon, 48 rue du Clos Montholon, 197 av du Général de Gaulle et 199 av du Général de Gaulle 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 que dans ces conditions, la préemption du bien objet de la DIA susvisée est stratégique pour la réalisation de 130 logements dont au moins 25% de logements sociaux et des commerces

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 46 rue du Clos Montholon à Vanves, cadastré R n°10, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de NEUF CENT CINQUANTE-SEPT MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT EUROS (957 880 €),

Ce prix s'entendant en l'état d'occupation de l'immeuble tel que précisé dans la DIA datant du 27 novembre 2023, ses annexes et les documents communiqués le 31 janvier 2024

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 :

- Aux propriétaires selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître Claudine COUTADER, 8 rue Drouot à Paris (75009), mandataire de la vente,

Article 5 :

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

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 de Cergy-Pontoise. 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 26/02/2024



Gilles BOUVELOT
Directeur Général