

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'Etablissement Public Territorial de
Grand Paris Seine Ouest
pour le bien cadastré section AH n°103
situé 2 rue Emmanuel Giraud à Sèvres (92310)

N° 2400162

Réf. DIA n° 092 02 24*28

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, et précisant en son article 2, que l'Etablissement Public foncier d'Ile-de-France a repris depuis le 1^{er} janvier 2016 l'ensemble des droits et obligations de l'Etablissement public des Hauts-de-Seine, dont notamment ses conventions d'interventions foncières et délégations de droit de préemption,

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 l'arrêté préfectoral du 7 mai 2024 adoptant le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement d'Ile de France et son annexe, comportant les dispositions dudit schéma,

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 18 décembre 2015, modifié le 25 septembre 2019, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le classement du bien en zone UR1 du PLU, correspondant à une zone de tissu mixte essentiellement 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 11 septembre 1987 du Conseil municipal de la Commune de Sèvres instaurant le droit de préemption urbain sur l'ensemble du territoire communal,

Vu la délibération du 30 novembre 2022 n°B22-4-5 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Sèvres, l'EPT Grand Paris Seine Ouest et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 15 décembre 2022 n°2022/078 du Conseil municipal de la ville de Sèvres approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Sèvres, l'EPT Grand Paris Seine Ouest et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 14 décembre 2022 n° C2022/12/08 de l'EPT Grand Paris Seine Ouest approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Sèvres, l'EPT Grand Paris Seine Ouest et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 23 décembre 2022 entre la commune de Sèvres, l'EPT Grand Paris Seine Ouest et l'EPFIF délimitant le périmètre de veille foncière « CTIF et environs » précisant l'objectif de réalisation d'opérations mixtes comportant des logements, dont 25% sociaux, de l'activité et des services, pour un budget estimatif global de 10 millions d'euros hors taxes,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maitre Pascaline DELAUAUD, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 2 mai 2024 en mairie de Sèvres, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien situé à Sèvres, 2 rue Emmanuel Giraud, cadastré à Sèvres section AH n° 103, dans l'état d'occupation indiqué dans la DIA, moyennant le prix de 4 700 000 € (QUATRE MILLIONS SEPT CENT MILLE euros),

Vu la délibération n° C2017/06/11 du Conseil de territoire de Grand Paris Seine Ouest, du 22 juin 2017 portant délégation du droit de préemption urbain à la ville de Sèvres,

Vu la délibération n°2022/12/08 du Conseil de territoire de Grand Paris Seine Ouest, en date du 14 décembre 2022 déléguant le droit de préemption urbain à l'EPFIF dans les périmètres visés dans la convention d'intervention foncière,

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 28 juin 2024, restée sans réponse,

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 13 logements environ,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 1^{er} août 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 Ile-de-France notamment en faveur de la densification du tissu urbain, visant à accroître l'offre de logements

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 de construction annuelle pour le territoire de l'Etablissement public territorial Grand Paris Seine Ouest de 2000 logements dont, a minima, à l'horizon 2025, 500 logements sociaux,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone UR1, correspondant à une zone de tissu mixte essentiellement d'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 Programme Local de l'Habitat 2013-2018 de l'Etablissement public territorial Grand Paris Seine Ouest, adopté en octobre 2013 et prorogé par la loi Elan du 23 novembre 2018, exprime l'objectif de réalisation annuelle de 2 000 logements dont 650 sociaux sur le territoire de l'Etablissement public territorial,

Considérant le programme de la convention d'intervention foncière entre la commune de Sèvres, l'EPT Grand Paris Seine Ouest et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

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 de réalisation de 13 logements dont 25% sociaux présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme

Considérant que ces actions d'aménagement urbain permettant la réalisation de 800m² de logements 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 des objectifs assignés

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 2 rue Emmanuel Giraud à Sèvres, cadastré section AH n°103, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix **d'UN MILLION SEPT CENT TRENTE-TROIS MILLE EUROS (1 733 000 €)**, ce prix s'entendant d'un bien libre de toute occupation ou location.

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

- Au(x) propriétaire(s) selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître Pascaline DELVAUD, 7 avenue de l'Europe à Sèvres (92310), notaire en tant que notaire et mandataire de la vente,
- A l'acquéreur évincé la SAS PROMOCEAN 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 Sèvres.

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

04 SEP. 2024



Gilles BOUVELOT
Directeur Général