

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la Commune de Viroflay
pour le bien situé 156 avenue du Général Leclerc
cadastré section AH n°158

N° 2000067

PREFECTURE
D'ILE-DE-FRANCE

16 MARS 2020

POLE MOYENS
ET MUTUALISATIONS

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 l'arrêté ministériel du 10 décembre 2015 portant nomination du Directeur général de l'Etablissement public foncier d'Ile de France,

Vu la loi modifiée numéro 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbain en date du 13 décembre 2000,

Vu la loi numéro 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,

4

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 du 20 décembre 2017,

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 24 avril 2013, révisé les 23 juin 2016, 12 janvier 2017 et 21 décembre 2017, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le classement du bien en zone UAa du PLU,

Vu le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France le 15 septembre 2016,

Vu la délibération n° 119/15 du Conseil municipal de la Commune de Viroflay en date du 27 Novembre 2015 instaurant le droit de préemption urbain et la délibération du conseil municipal n° 27-16 en date du 18 février 2016, relative à la mise en œuvre d'un droit de préemption « renforcé » sur la commune de Viroflay,

Vu la délibération du 28 novembre 2017 n° B17-5-15 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Viroflay et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 21 septembre 2017 n°89/17 du Conseil municipal de la ville de Viroflay approuvant la convention entre la ville et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 21 décembre 2017 entre la commune de Viroflay et l'EPFIF délimitant le périmètre Leclerc-Herbron précisant l'objectif de réalisation de 45 logements dont 40 % de logements sociaux à réaliser dans un délai de 4,5 ans pour un budget estimatif global de 17 millions d'euros,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Jean-Marie GUIBERT, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 17 février 2020 en mairie de Viroflay, informant Monsieur le Maire de l'intention des conjoints CROS de céder leur bien situé au 156 avenue du Général Leclerc, cadastré à Viroflay section AH n° 158, libre de toute occupation, moyennant le prix de 1 900 000 €, avec en sus 30 000 € TTC de frais d'avocat,

16 MARS 2020

POLE MOYENS
ET MUTUALISATIONS

9

Vu la délibération n°10/14 du conseil municipal de Viroflay, du 29 mars 2014 autorisant le Maire à exercer, au nom de la commune, le droit de préemption urbain et à en déléguer l'exercice à l'occasion de l'aliénation d'un bien,

Vu la décision du Maire en date du 11 Mars 2020, portant délégation à l'EPFIF l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de la DIA susvisée,

Vu l'étude de faisabilité réalisée et concluant à la possibilité de réaliser 45 logements environ - dont 40 % de logements sociaux - sur le bien faisant l'objet de la DIA susmentionnée et sur les parcelles avoisinantes situées dans le périmètre d'intervention foncière de l'EPFIF,

Vu l'acquisition déjà réalisée dans le secteur Leclerc Herbon 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 3 Mars 2020,

PREFECTURE
D'ILE-DE-FRANCE

16 MARS 2020

Considérant :

POLE MOYENS
ET MUTUALISATIONS

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, et visant notamment à favoriser l'urbanisation par le renouvellement 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 plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone UAa au PLU à vocation urbaine,

Considérant que le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France le 15 septembre 2016, 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 Viroflay et l'EPFIF visant à réaliser dans le secteur « Leclerc-Herbon », où se situe

L

le bien mentionné ci-dessus, un programme de 45 logements dont 40 % de logements sociaux,

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

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi de renouvellement urbain 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 au renouvellement urbain nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Considérant l'acquisition du bien sis 154 avenue du Général Leclerc déjà réalisée par l'EPPFIF dans le secteur Leclerc-Herbron démontre la réalité du projet,

Considérant que l'EPPFIF 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 du projet de 45 logements dont 40 % de logements sociaux,

Décide :

Article 1 :

D'acquérir aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, le bien situé au 156 avenue du Général Leclerc, cadastré section AH n°158, soit au prix de UN MILLION NEUF CENT MILLE EUROS (1 900 000 €), avec en sus TRENTE MILLE EUROS (30 000 € TTC) de frais d'avocat.

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.

PREFECTURE
D'ILE-DE-FRANCE

16 MARS 2020

DOLE MOYENS
ET NEGOCIATIONS

4

16 MARS 2020

POLE MOYENS
ET MUTUALISATIONS

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 sous pli recommandé avec accusé de réception à :

- Micheline CAUBEL, La Chesnaye Alcorn, 12 210 LAGUIOLE, en tant que propriétaire,
- Philippe CROS, 155, allée des Nanbours 31 650 AUZIELLE, en tant que propriétaire,
- Marie-Pierre CROS, 2 route de Paulhac, Fraissinet, 15 100 SAINT-FLOUR en tant que propriétaire,
- Maître Jean-Marie GUIBERT, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- A l'acquéreur évincé.

Article 5 :

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

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.

Elle peut également, dans le même délai de deux mois, 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 *Versailles*.
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 *16 Mars 2020*

Gilles BOUVELOT
Directeur Général