

DÉCISION
Exercice du droit de préemption urbain par délégation de la
Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise
pour les lots 4, 15, 16, 22 et 23 de l'immeuble situé à
Conflans-Sainte-Honorine (78700),
15 avenue Paul Brard, cadastré section AR n° 0339

N° 2100328

Réf. DIA n°78 172 21 00456

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 lui 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 urbain 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 du 20 décembre 2017,

 Vu le Programme Pluriannuel d'Intervention de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France le 24 mars 2021,

Vu les arrêtés préfectoraux n°2015362-0002 et n°2015362-0003 en date du 28 décembre 2015 portant création de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise à compter du 1er janvier 2016,

Vu la délibération 2016_02_09_11 du conseil communautaire de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise, du 9 février 2016 portant délégation de compétence au Président de la Communauté urbaine pour prendre des décisions dans les domaines limitativement énumérés parmi lesquels l'urbanisme et notamment la délégation de l'exercice des droits de préemption urbain à l'occasion de l'aliénation d'un bien,

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise, approuvé le 16 janvier 2020, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le classement du bien en zone UAb du PLUi correspondant soit à de nouveaux quartiers denses et multifonctionnels, soit à des extensions récentes de centres anciens,

Vu la délibération 2020-02_06_36 du Conseil communautaire du 6 février 2020 instaurant un droit de préemption dans les zones U et AU du PLUI,

Vu la délibération du 4 juillet 2017 n°B17-3-9 du Bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Conflans-Sainte-Honorine et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 26 juin 2017 du Conseil municipal de la commune de Conflans-Sainte-Honorine approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 28 septembre 2017 entre la commune de Conflans-Sainte-Honorine et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, prorogée par avenant le 2 décembre 2021, délimitant le périmètre de veille dit « Paul Brard »,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Lorraine Toupas, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 25 octobre 2021 en mairie de Conflans-Sainte-Honorine, informant Monsieur le Maire de l'intention de la SCI DU PLATEAU d'aliéner les lots 4, 15, 16, 22 et 23 du bien cadastré à Conflans-Sainte-Honorine section AR n° 0339, situé 15 avenue Paul Brard, libre de toute occupation, moyennant le prix de CENT QUARANTE CINQ MILLE EUROS (145 000,00 €), avec une commission d'agence d'un montant de DIX MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (10 000,00 € TTC) à la charge du vendeur,

Vu la délibération n° 6 du Conseil Communautaire de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise, du 17 juillet 2020 portant délégation de compétence au Président de la Communauté urbaine pour prendre des décisions dans les domaines limitativement énumérés parmi lesquels l'urbanisme et notamment la délégation de l'exercice des droits de préemption urbain à l'occasion de l'aliénation d'un bien,

Vu la décision du Président de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise du 30 novembre 2021, portant délégation à l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France l'exercice du droit de préemption pour le bien cadastré à Conflans-Sainte-Honorine section AR n° 0339, sis 15 avenue Paul Brard, conformément à la déclaration d'intention d'aliéner n°78 172 21 00456 parvenue en mairie le 25 octobre 2021,

Vu le règlement intérieur institutionnel adopté par le Conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France déléguant à son Directeur Général, et, en cas d'empêchement, aux Directeurs Généraux Adjoint, l'exercice du droit de préemption,

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 et sur la parcelle cadastrée AR 452 avoisinante située dans le périmètre d'intervention foncière de l'EPFIF un projet d'environ trente logements,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales du 5 novembre 2021,

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 le plan de zonage et le règlement du PLUI de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise approuvé le 16 janvier 2020 classant la parcelle précitée en zone UAb, correspondant soit à de nouveaux quartiers denses et multifonctionnels, soit à des extensions récentes de centres anciens,

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 objectifs prioritaires à l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France de contribuer à accélérer et augmenter la production de logements,

Considérant que le bien objet de la DIA est situé dans le périmètre de veille dit « Paul Brard », de la convention d'intervention foncière susvisée, à l'intérieur duquel l'EPFIF intervient pour la réalisation d'un programme à dominante logements,

Considérant 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 et sur la parcelle cadastrée AR 452 avoisinante située dans le périmètre d'intervention foncière de l'EPFIF un projet d'environ trente logements,

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi à savoir la construction d'un programme d'environ trente logements présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,

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 :

D'acquérir aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, les lots 4, 15, 16, 22 et 23 du bien situé 15 avenue Paul Brard à Conflans-Sainte-Honorine, cadastré section AR n° 0339, soit au prix de CENT QUARANTE CINQ MILLE EUROS (145 000,00 €), avec une commission d'agence d'un montant de DIX MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (10 000,00 € TTC) à la charge du vendeur.

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 à la DIA, la vente de ce bien au profit de l'Etablissement Public 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 de vente devra être payé ou, en cas d'obstacle au paiement, consigné 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 ou sous pli recommandé avec accusé de réception ou remise contre décharge à :

- Au propriétaire, selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître Lorraine Toupas, 3 rue Saint Martin, 78260, Achères, 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 Conflans-Sainte-Honorine.

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'Etablissement public foncier d'Ile-de-France. En cas de rejet du recours gracieux par l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, 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'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Paris, le 07/12/2021

Gilles BOUVELOT
Directeur Général

