

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la Préfecture des Yvelines
pour le bien situé 3 bis avenue des Courses
à LE VESINET (78110)
cadastré section AI n°3

Décision N° 2200006

Réf. DIA n° 21G0332 – Mairie de Le Vésinet

Le Directeur Général,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code de justice administrative,

Vu le code de la construction et de l'habitation (CCH),

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

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 13 février 2014, modifié le 3 mai 2017 et le 1^{er} octobre 2020, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu l'arrêté préfectoral n°78_2020_12_24_016 du 28 décembre 2020 prononçant la carence définie par l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation au titre de la période 2017-2019 sur la commune de Le Vésinet et transférant le droit de préemption urbain au Préfet des Yvelines,

Vu la délibération du 15 juin 2021 n°B21-2-6 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Le Vésinet et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 27 mai 2021 n°1280-07 du Conseil municipal de la ville de Le Vésinet approuvant la convention entre la ville et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF),

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 25 juin 2021 entre Le Vésinet et l'EPFIF définissant, notamment, le périmètre de veille foncière dit « Courses »,

Vu la délibération du 27 mai 2021 n°1280-02 du Conseil municipal de la ville de Le Vésinet instaurant un périmètre d'étude sur « l'îlot Courses » au titre de l'article L.424-1 du code de l'urbanisme qui a pour objectif de concevoir un projet urbain,

Vu la demande d'acquisition d'un bien soumis à l'un des droits de préemption prévus par le code de l'urbanisme n° 21G0332 établie par la propriétaire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 27 octobre 2021 en mairie du Vésinet, demandant à Monsieur le Maire de se porter acquéreur du bien situé au Vésinet – 3 bis avenue des Courses, cadastré section AI n° 3, avec un différé de jouissance de 8 mois maximum, moyennant le prix de DEUX MILLIONS TROIS CENT MILLE EUROS (2 300 000€),

Vu l'arrêté préfectoral n°78-2021-11-17-00002 du 17 novembre 2021 déléguant l'exercice du droit de préemption urbain à l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France à l'occasion de cette DIA,

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 visite réceptionnée par le propriétaire le 3 décembre 2021, acceptée le 9 décembre 2021 et effectuée le 15 décembre 2021 et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite,

Vu l'étude de capacité réalisée par le bailleur retenu par la ville de Le Vésinet sur le secteur « Courses » concluant à la possibilité de réaliser, sur le bien faisant l'objet de la DIA susmentionnée et sur les parcelles AI 7 et AI 9 avoisinantes, une opération d'environ 39 logements dont 50% sociaux dans le but de répondre aux objectifs fixés par le Préfet des Yvelines,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 17 décembre 2021,

h

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

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 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 périmètre d'études instauré par délibération du conseil municipal du 27 mai 2021 a pour objectif de réaliser un projet urbain,

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 l'étude de capacité réalisée sur la parcelle objet de la demande d'acquisition et sur les parcelles AI 7 et Ai 9 par un bailleur social, démontre que le tènement permet, en lui-même, la réalisation de 39 logements dont 50% sociaux,

Considérant que ce bien sera intégré dans un projet d'ensemble résultant du périmètre d'études instauré par Ville de Le Vésinet, contribuant à la réalisation de l'obligation triennale 2020-2022 de la commune,

Considérant que ces actions d'aménagement urbain tendant à réaliser des logements sociaux permettant d'offrir sur le territoire de la commune une offre suffisante et conforme avec les objectifs fixés par la loi du 13 décembre 2000 et par la loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris et les obligations pour sortir de l'état de carence, nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Considérant la réalité des interventions de l'EPFIF sur le territoire de la commune du Vésinet, laquelle se traduit par des acquisitions de biens dans l'objectif de réaliser 40 logements sociaux sur le secteur « République »,

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 demande d'acquisition susvisée est stratégique pour la réalisation d'un projet urbain intégrant un minimum de 30% de logements sociaux répondant aux règles du Plan Local d'Urbanisme en vigueur,



Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 3 bis avenue des Courses au Vésinet, cadastré AI n°3, tel que décrit dans la demande d'acquisition mentionnée ci-dessus, au prix d'un million d'euros (1 000 000 €).

Ce prix s'entendant avec un différé de jouissance de 8 mois maximum.

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 / remise contre décharge à :

- Au propriétaire selon les indications mentionnées dans la demande d'acquisition.

Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie du Vésinet.

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.

h

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 04/01/2022

Gilles BOUVELOT
Directeur Général

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'G' followed by several loops and a final downward stroke.