

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la Préfecture des Yvelines
pour le bien situé 6 rue du Temple à
VAUX-SUR-SEINE (78740)
Parcelles en cours de division cadastrées section
AM n°648-649-650-651-652-653-654-655 et 656
Provenant de la division des parcelles
présentement cadastrées section AM n°21 et 22

N° 2200035
Réf. DIA n° 21.0.0128

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 fonciers 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 approuvé le 20 décembre 2017,

Vu le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise (GPS&O) approuvé le 16 janvier 2020 et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le classement du bien en zone UAc du PLUi, correspondant à une zone de centre-bourg,

Vu le programme local de l'habitat intercommunal 2018-2023 de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise, approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 14 février 2019,

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 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 et Oise à compter du 1er janvier 2016,

Vu la délibération CC_2020_02_06_36.0 du conseil communautaire de la communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise en date du 6 février 2020 instaurant un droit de préemption urbain simple sur toutes les zones U et AU du PLUi, dont la commune de Vaux-sur-Seine,

Vu l'arrêté préfectoral n°78-2020-12-24-014 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 Vaux-sur-Seine et transférant le droit de préemption urbain au Préfet des Yvelines,

Vu la délibération du 2 octobre 2019 n°B19-3-5 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Vaux-sur-Seine et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 24 septembre 2019 n°4 du Conseil municipal de la ville de Vaux-sur-Seine approuvant la convention d'intervention foncière entre la ville et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 17 décembre 2019 entre la commune de Vaux-sur-Seine et l'EPFIF et prévoyant un périmètre de veille foncière « Cœur de Ville » dans lequel le bien objet de la présente décision est inclus, pour un montant total d'intervention de l'EPF de 4 millions d'euros, jusqu'au 31 décembre 2022,

Vu l'avenant en date du 3 janvier 2022, modifiant la convention d'intervention foncière, notamment par le regroupement des secteurs de veille foncière de la convention d'intervention foncière du 17 décembre 2019 en un seul périmètre de veille dit « Cœur de ville », dans lequel le bien objet de la présente décision est inclus, l'augmentation de l'enveloppe financière d'intervention de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France à hauteur de 8 millions d'euros et prolongeant la durée de la convention d'intervention foncière au 31 décembre 2027,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par la SCP SANSOT LHERBIER DARMON, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 8 novembre 2021 en

mairie de Vaux-sur-Seine, informant Monsieur le Maire de l'intention des propriétaires d'aliéner le bien situé à VAUX-SUR-SEINE 6 rue du Temple, cadastré AM n° 648-649-650-651-652-653-654-655 et 656, ces parcelles étant en cours de division et provenant de la division des parcelles actuellement cadastrées AM n°21 et 22, libre de toute occupation, moyennant le prix de SIX CENT TRENTE MILLE EUROS HORS TAXES (630 000 € HT), en ce non compris les honoraires d'agence d'un montant de DIX MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (10 000 € TTC) à la charge de l'acquéreur,

Vu l'arrêté préfectoral n°78-2022-01-13-00002 du 13 janvier 2022 déléguant l'exercice du droit de préemption urbain à l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France à l'occasion de la DIA reçue le 8 novembre 2021 en mairie de Vaux-sur-Seine, portant sur le bien situé 6 rue du Temple, cadastré section AM n°648-649-650-651-652-653-654-655 et 656,

Vu l'arrêté préfectoral modificatif n°78-2022-01-19-00004 du 19 janvier 2022 déléguant l'exercice du droit de préemption urbain à l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France à l'occasion de la DIA reçue le 8 novembre 2021 en mairie de Vaux-sur-Seine, portant sur le bien situé 6 rue du Temple, cadastré section AM n°648-649-650-651-652-653-654-655 et 656, précisant que ces parcelles sont en cours de division et proviennent des parcelles actuellement cadastrées AM n°21 et 22, abrogeant et remplaçant l'arrêté préfectoral n°78-2022-01-13-00002 du 13 janvier 2022,

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 Adjoint, l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande de pièces complémentaires effectuée le 31 décembre 2021 et leur réception le 8 janvier 2022,

Vu la demande de visite effectuée le 31 décembre 2021 et la réalisation de cette visite le 18 janvier 2022,

Vu les études de faisabilité réalisées par des bailleurs sociaux sur le bien mis en vente et concluant à la possibilité de réaliser sur le bien faisant l'objet de la DIA susmentionnée une opération d'environ 15 logements en bail réel solidaire,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 20 janvier 2022,

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 les dispositions du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement prévoyant un objectif annuel de construction de 2 300 logements à l'échelle de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise,

Considérants les objectifs de diversification de l'offre et de typologie de logement exposés dans le PADD du PLUi de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise,
Considérant que les enjeux du PLUi de la Communauté Grand Paris Seine et Oise sont de faire du secteur UAc une zone de centralité favorisant l'intensité de ces centres et leur mixité fonctionnelle,

Considérant les dispositions de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme prévoyant que lorsque le Préfet délègue son droit de préemption, les biens ainsi acquis doivent être utilisés en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction permettant la réalisation des objectifs fixés dans le programme local de l'habitat ou déterminés en application du premier alinéa de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'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 PLHi visé ci-dessus exprime l'objectif de réalisation de 212 logements locatifs sociaux à horizon 2023,

Considérant le programme de la convention d'intervention foncière entre la ville de Vaux-sur-Seine et l'EPFIF visant à réaliser un minimum de 30% logements locatifs sociaux sur les fonciers portés par l'EPFIF,

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, à savoir la production d'environ 15 logements en bail réel solidaire, 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 à participer à la production de logements aidés sur le territoire communal, 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 d'environ 15 logements en bail réel solidaire,

Décide :

Article 1 :

D'acquérir aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, le bien situé 6 rue du Temple à VAUX-SUR-SEINE, cadastré section AM n°648-649-650-651-652-653-654-655 et 656, ces parcelles étant en cours de division et provenant de la division des parcelles présentement cadastrées AM n°21 et 22, soit au prix de SIX CENT TRENTE MILLE EUROS HORS TAXES (630 000 € HT), en ce non compris la commission d'agence d'un montant de DIX MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (10 000 € TTC) à la charge de l'acquéreur.

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'Établissement 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.

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,
- A la SCP SANSOT LHERBIER DARMON, 11 rue de Jaigny, 95160 MONTMORENCY, 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 Vaux-sur-Seine.

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. 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 Versailles. 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 3 février 2022


Gilles BOUVELOT
Directeur Général