

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la Préfecture des Yvelines
pour le bien situé 125 boulevard Carnot
au VESINET (78110)
cadastré section AB n°291

N° 2200106

Réf. DIA n° 22G0035/78-2022-0408-00005

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 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 (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 du Vésinet et transférant le droit de préemption urbain au Préfet des Yvelines,

Vu la délibération du 15 juin 2021 n°1280-07 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 d'intervention foncière 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 « îlot République »,

Vu la délibération du 27 mai 2021 n°1280-03 du Conseil municipal de la ville de Le Vésinet instaurant un périmètre d'étude sur « l'îlot République » au titre de l'article L.424-1 du code de l'urbanisme qui a pour objectif de concevoir un projet urbain sur la totalité de l'îlot et de requalifier le front urbain le long de la route de Croissy,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Vincent LABORDE-DUPERE, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 10 février 2022 en mairie du Vésinet, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien situé au Vésinet – 125 boulevard Carnot, cadastré section AB n° 291, faisant l'objet de baux d'habitations et commerciaux et dans l'état d'occupation indiqué dans la DIA, moyennant le prix d'UN MILLION TROIS CENT MILLE EUROS (1 300 000€), en ce non compris la commission d'agence de CENT VINGT MILLE EUROS (120 000€ TTC) à la charge de l'acquéreur,

Vu l'arrêté préfectoral n°78-2022-0408-00005 du 8 avril 2022 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 Adjoins, l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande de visite réceptionnée par le propriétaire et le notaire le 16 mars 2022, acceptée le 17 mars 2022 et effectuée le 29 mars 2022 et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite,

Vu l'étude de faisabilité réalisée par le bailleur retenu par la ville du Vésinet sur le secteur de « l'îlot République » concluant à la possibilité de réaliser, sur le bien faisant l'objet de la DIA susmentionnée et sur les parcelles AB 292, AB 293, AB 168 et AB 169 avoisinantes situées dans le périmètre d'intervention foncière de l'EPFIF, une opération globale comportant la production d'un minimum de 50% de logements sociaux dans le but de répondre aux objectifs fixés par le Préfet des Yvelines,

Vu les acquisitions déjà réalisées dans le secteur « îlot République » par le bailleur retenu par la ville de Le Vésinet en vue de la réalisation des objectifs de la convention,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 22 avril 2022,

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 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 bien objet de la DIA est situé dans le périmètre de veille foncière dit « îlot République » de la convention d'intervention foncière conclue avec la commune du Vésinet, périmètre sur lequel la commune a instauré un périmètre d'étude,

Considérant que la production de logements sociaux dans ce périmètre, compte-tenu des besoins de la commune du Vésinet en la matière, présente un intérêt général au sens de l'article L.210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant les acquisitions déjà réalisées dans le secteur « îlot République » par L'EPFIF soit les acquisitions des biens sis 98 ter route de Croissy et 121 boulevard Carnot et par le bailleur social désigné par la ville de Le Vésinet soit les acquisitions des biens sis 125 rue Carnot, voisins du bien objet de la DIA susvisée,

Considérant qu'avec le bien objet de la DIA, le bailleur social pourra réaliser une opération globale composée d'un minimum de 50% de logements sociaux,

Considérant que dans ces conditions, la préemption du bien objet de la DIA susvisée est nécessaire pour permettre la réalisation d'une opération globale composée d'un minimum 50% de logements sociaux,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 125 boulevard Carnot à Le Vésinet, cadastré AB n°291, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix d'UN MILLION TROIS

CENT MILLE EUROS (1 300 000 €) en ce compris une commission d'agence de CENT VINGT MILLE EUROS toutes taxes comprises (120 000 € TTC) à la charge de l'acquéreur.

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(x) propriétaire(s) selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître Vincent LABORDE-DUPERE, 96 avenue du Maréchal Foch, 78100 SAINT-GERMAIN-EN LAYE 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 Le 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.

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 26 avril 2022



Gilles BOUVELOT
Directeur Général