

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
pour le bien situé 52 Route de Versailles
à Marly le Roi (78)
cadastré section AC n°280

N°2200199
Réf. DIA n° 22 G 0015

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 urbains 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 12 décembre 2016, modifié le 18 décembre 2017, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le classement du bien en zone UHa du PLU, correspondant à une zone d'habitat principalement de type pavillonnaire,

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 la délibération du Conseil municipal de la Commune de Marly-le-Roi en date du 20 février 2017 instaurant le droit de préemption urbain sur le territoire de la Commune,

Vu l'arrêté préfectoral 78-2020-12-24-009 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 Marly-le-Roi et transférant le droit de préemption urbain au Préfet des Yvelines,

Vu la délibération du 18 décembre 2020 n°B20-3-9 du Bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Marly-le-Roi et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 14 décembre 2020 n°2020-12-212 du Conseil municipal de la ville de Marly-le-Roi approuvant la convention entre la ville et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 12 janvier 2021 entre la commune de Marly-le-Roi et l'EPFIF pour un budget estimatif global de 10 millions d'euros Hors Taxe,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 12 janvier 2021 entre la commune de Marly-le-Roi. et l'EPFIF prévoyant que lorsque la commune fait l'objet d'un arrêté préfectoral pris au titre de l'article L302-9-1 du CCH et dans les cas où l'article L210-1 prévoit que le droit de préemption est exercé par le représentant de l'Etat dans le département, ce dernier peut déléguer le droit de préemption à l'EPFIF en dehors des secteurs d'intervention mentionnés dans la convention d'intervention foncière,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Marc Chevallier, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 30 mars 2022 en mairie de Marly-le-Roi, informant Monsieur le Maire de l'intention des propriétaires d'aliéner le bien situé à Marly-le-Roi – 57 avenue de l'abreuvoir et 52 route de Versailles, cadastré section AC n° 280, libre de toute occupation, moyennant le prix de NEUF CENT SOIXANTE MILLE EUROS (960 000€), en ce non compris les honoraires d'agence d'un montant de QUARANTE MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (40 000€ TTC) à la charge de l'acquéreur,

Vu l'arrêté préfectoral n°78.2022.04.08.00006 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 la DIA reçue le 30 mars 2022 en mairie de Marly-le-Roi, portant sur le bien situé 57 avenue de l'abreuvoir et 52 route de Versailles, cadastré section AC n° 280,

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 Adjointes, l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande de pièces complémentaires effectuées le 25 mai 2022 et leur réception le 2 juin 2022,

Vu la demande de visite adressée aux propriétaires et au notaire mentionné ci-dessus, le 25 mai 2022, et le constat contradictoire réalisé à l'issue de la visite ayant eu lieu le 9 juin 2022,

Vu l'étude de faisabilité réalisée 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 12 logements sociaux,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 24 juin 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 et l'objectif triennal 2020-2022 pour la commune de Marly-le-Roi de réaliser 428 logements sociaux,

Considérant les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France qui vise notamment à favoriser l'urbanisation par le renouvellement urbain et la densification dans les tissus urbains existants, en particulier à proximité des gares,

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 pour la triennale 2019-2023 un objectif annuel de 1800 logements pour la Communauté d'agglomération Saint Germain Boucle de Seine dont fait partie la commune de Marly-le-Roi,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone UHa au PLU, correspondant à une zone d'habitat,

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 le programme de la convention d'intervention foncière entre la ville de Marly-le-Roi et l'EPFIF visant à réaliser sur l'ensemble des zones urbaines du Plan Local d'urbanisme, où se situe le bien mentionné ci-dessus, la réalisation d'opérations de logements sociaux dans le cadre d'une politique de renouvellement 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 la réalisation de l'objectif poursuivi à savoir la réalisation d'une opération d'environ 12 logements sociaux 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 la réalisation de logements sociaux, 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'une opération d'environ 12 logements sociaux,

Décide :

Article 1 :

D'acquérir aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, le bien situé 57 avenue de l'abreuvoir et 52 route de Versailles à MARLY-LE-ROI, cadastré section AC n° 280, soit au prix de NEUF CENT SOIXANTE MILLE EUROS (960 000€), en ce non compris les honoraires d'agence d'un montant de QUARANTE MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (40 000€ 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'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.

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 à :

- Au(x) propriétaire(s) selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître Marc Chevallier, 10 avenue Saint-Germain 78160 MARLY-LE-ROI, notaire 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 MARLY-LE-ROI

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'EPIFIF. En cas de rejet du recours gracieux par l'EPIFIF, 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'EPIFIF dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Paris, le 5 juillet 2022



Gilles BOUVELOT
Directeur Général