

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la Préfecture des Yvelines
pour le bien situé 6 rue des Amorceaux
à Saint-Arnoult-en-Yvelines
cadastré section AT n°307

N°2200341

Réf DIA n°IA0785372200096 / Réf DNID n°2022-78537-88816

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,

h

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 18 mai 2013,

Vu le classement du bien en zone UB du PLU, correspondant à un secteur d'extension du centre-ville destiné à se densifier et à se renouveler dans l'esprit de la trame urbaine historique de Saint-Arnoult-en-Yvelines et à conserver sa mixité fonctionnelle,

Vu l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP),

Vu l'arrêté préfectoral n°78-2020-12-24-012 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 Saint-Arnoult en Yvelines et transférant le droit de préemption urbain au Préfet des Yvelines,

Vu les études et tous documents préalables à la conclusion de la convention,

Vu la délibération du 28 juin 2022 n°B22-2 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Saint-Arnoult en Yvelines et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 31 mai 2022 n°2022-44 du Conseil municipal de la ville de Saint-Arnoult en Yvelines approuvant la convention entre la ville de Saint-Arnoult en Yvelines et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 29 août 2022 entre la ville et l'EPFIF,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Stéphane PEPIN, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 30 septembre 2022 en mairie de Saint-Arnoult en Yvelines, informant Madame le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien situé 6 rue des Amorteaux à Saint-Arnoult en Yvelines, cadastré section AT n°307, libre de toute occupation moyennant le prix de cent soixante-dix-huit mille sept cents euros (178 700 €), en ce non compris les honoraires d'agence d'un montant de huit mille neuf cents euros TTC (8 900 € TTC) à la charge de l'acquéreur,

Vu l'arrêté préfectoral n°78-2022-11-24-00002 du 24 novembre 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 septembre 2022 en mairie de Saint-Arnoult en Yvelines, portant sur le bien situé 6 rue des Amorteaux à Saint-Arnoult en Yvelines, cadastré section AT n°307,

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 pièces complémentaires et de visite adressée aux propriétaires et au notaire mentionné ci-dessus le 25 novembre 2022 et la réception des pièces complémentaires le 1^{er} décembre 2022,

Vu le constat contradictoire réalisé à l'issue de la visite du bien le 14 décembre 2022,

h

Vu l'étude de capacité réalisée par l'EPFIF sur le secteur de veille foncière dit « Rue des Moussettes » comprenant les parcelles cadastrées AT n°307 (parcelle objet de la DIA), AT n°2 et AT n°3, concluant à la possibilité de réaliser une opération mixte d'environ 60 logements dont 50% en logements locatifs sociaux (LLS) dans le but de répondre aux objectifs fixés par le Préfet des Yvelines et poursuivre la politique locale de l'habitat de la commune,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 15 décembre 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, 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 l'arrêté préfectoral n°78-2020-12-24-012 prononçant la carence définie par l'article L302-9-1 du Code de la Construction et de l'Habitation au titre de la période 2017-2019 pour la commune de Saint Arnoult en Yvelines,

Considérant les objectifs d'intensification et de diversification de l'offre de logement exposés dans le PLU de la commune,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone UB au PLU à vocation d'extension du centre-ville destiné à se densifier et à se renouveler dans l'esprit de la trame urbaine historique de Saint-Arnoult-en-Yvelines et à conserver sa 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 bien objet de la DIA est situé dans le périmètre d'intervention foncière à l'intérieur duquel l'EPFIF intervient,

Considérant qu'il est possible de réaliser sur le secteur dit « Rue des Moussettes » une opération d'environ 60 logements dont a minima 50% en logements locatifs sociaux (LLS),

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

Considérant que cette opération d'environ 60 logements dont a minima 50% en logements sociaux, nécessite une maîtrise foncière préalable,

Considérant que l'EPPFIF est par ailleurs habilité à acquérir ces biens par exercice du droit de préemption ou par expropriation le cas échéant,

Considérant que dans ces conditions, la préemption du bien objet de la DIA susvisée est indispensable pour permettre la réalisation d'une opération d'environ 60 logements dont a minima 50% en logements locatifs sociaux.

Décide :

Article 1 :

D'acquérir aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, le bien situé 6 rue des Amorteaux à Saint-Arnoult-en-Yvelines, cadastré section AT n°307, au prix de cent soixante-dix-huit mille sept cents euros (178 700 €), en ce non compris la commission d'agence d'un montant de huit mille neuf cents euros TTC (8 900 € 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 :

- Aux propriétaires selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître Stéphane PEPIN, 82 rue Charles De Gaulle à Saint Arnoult en Yvelines, 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 Saint-Arnoult-en-Yvelines.

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 21 décembre 2022,

Gilles BOUVELOT
Directeur Général

