

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation du préfet des Hauts-de-Seine
pour le bien situé
158 Rue Jules Guesde - 25 RUE COLLANGE à
LEVALLOIS-PERRET
cadastré section E n°14

Décision N° 2300121

Réf. DIA n° 92044 23 0151/ Mairie de Levallois-Perret

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 30 janvier 2012 par délibération du conseil municipal, et ses modifications et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

Vu le classement du bien en zone UA « zone de tissu urbain ancien de Levallois » du PLU, une zone correspondant à une mixité des fonctions urbaines, habitation, commerce, artisanat, bureaux, équipement.

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 n°11 du conseil municipal en date du 18 Janvier 1989 relative au droit de préemption urbain sur le territoire de la commune de Levallois-Perret.

Vu la délibération n°09b (09b/2017) en date du 23 février 2017 du conseil de territoire de l'Etablissement Public Territoriale Paris Ouest La Défense concernant le droit de préemption urbain : les modalités d'exercice et délégation.

Vu l'arrêté préfectoral DRIHL-SHRU n°2020-79 du 21 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 triennale 2017-2019 sur la commune de Levallois-Perret et transférant le droit de préemption urbain au Préfet des Hauts de Seine.

Vu la délibération du 15 mars 2019 n°B19-1-21 du Bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Levallois-Perret, l'Etablissement Public Territorial Paris Ouest La Défense et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 15 Avril 2019 n°040 du Conseil municipal de la ville de Levallois-Perret approuvant la convention cadre la commune de Levallois-Perret, l'Etablissement Public Territorial Paris Ouest La Défense et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France.

Vu la délibération du 26 Mars 2019 n°18 (37/2019) de l'Etablissement Public Territorial Paris Ouest La Défense approuvant la convention cadre entre la commune de Levallois-Perret, l'Etablissement Public Territorial Paris Ouest La Défense et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France.

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 25 juin 2019 entre la commune de Levallois-Perret, l'Etablissement Public Territorial Paris Ouest La Défense et l'EPFIF délimitant plusieurs secteurs de maîtrise foncière sur le territoire communal de Levallois-Perret, précisant l'objectif de réalisation d'environ 60 logements locatifs sociaux, à réaliser dans un délai de 5 ans et 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 délibération du 26 Novembre 2021 n°125 du Conseil municipal de la ville de Levallois-Perret approuvant l'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière entre la commune Levallois-Perret, l'Etablissement Public Territorial Paris Ouest La Défense et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France.

Vu la délibération du 13 décembre 2021 n°16 – 103/2021 de l'Etablissement Public Territorial Paris Ouest La Défense approuvant l'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière entre la commune Levallois-Perret, l'Etablissement Public Territorial Paris Ouest La Défense et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France.

Vu la délibération du 10 décembre 2021 (n°B21-4-A24) du Bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant l'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière entre la commune de Levallois-Perret, l'Etablissement Public Territorial Paris Ouest La Défense et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 22 Novembre 2021 (N°125) du Conseil municipal de la ville de Levallois-Perret approuvant l'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière entre la commune de Levallois-Perret, l'Etablissement Public Territorial Paris Ouest La Défense et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France.

Vu la délibération du 13 décembre 2021 (n°16 – 103/2021) de l'Etablissement Public Territorial Paris Ouest La Défense approuvant l'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière entre la commune de Levallois-Perret, l'Etablissement Public Territorial Paris Ouest La Défense et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France.

Vu l'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière signée en date du 17 janvier 2022 modifiant la convention d'intervention foncière, apportant l'intégration d'un secteur de veille foncière « territoire communal » pour acquérir les parcelles constitutives d'une opportunité foncière en faveur de la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux et l'évolution de l'enveloppe financière de la convention à hauteur de 22 Millions d'euros Hors Taxe.

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Philippine POTTIER (Etude PHILIPPINE POTTIER, 26 rue Vaneau 75007 PARIS), en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 16 février 2023 en mairie de LEVALLOIS-PERRET, informant Madame la Maire de l'intention du propriétaire ou tous autres acquéreurs éventuellement substitués (dont la SCI NOEMY) d'aliéner le bien situé 158 Rue Jules Guesde - 25 Rue Collange, à LEVALLOIS-PERRET cadastré section E n° 14 dans l'état d'occupation indiqué dans la DIA, moyennant le prix de DEUX MILLIONS DEUX CENT MILLE EUROS (2.200.000,00 EUR), en ce non compris les honoraires d'agence d'un montant de SOIXANTE MILLE EUROS (60.000,00 EUR) TTC à la charge de l'acquéreur,

Vu la demande unique de pièces et de visite du bien adressée aux propriétaires, à leur mandataire et au notaire mentionné ci-dessus par exploits d'huissiers le 11 avril 2023, la réception des pièces complémentaires par voie électronique le 11 avril 2023.

Vu le courrier électronique en date du 11 avril 2023 de Maître Fanny POBELLE-DUBOIS (ETUDE DUO LEGAL, 26 Rue Vaneau 75007 PARIS) indiquant être le cessionnaire de l'Etude de Maître Philippine POTTIER.

Vu l'arrêté préfectoral DRIHL/SHRU n°2023-70 du 17 mai 2023 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 16 février 2023 en mairie de LEVALLOIS-PERRET, portant sur le bien situé 158 Rue Jules Guesde - 25 Rue Collange, cadastré section E n°14.

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 l'acceptation de la demande de la visite du bien en date du jeudi 13 avril 2023 et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite, le 28 avril 2023.

Vu l'étude de faisabilité réalisée sur les biens mis en vente et concluant à la possibilité de réaliser sur le bien faisant l'objet de la DIA susmentionnée le développement d'un projet de construction de logements sociaux d'une surface de plancher de 1 664 m² pour 24 logements sociaux

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 16 mai 2023

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, obligation de la réalisation de logements sociaux, obligations triennales de maintien à la production de logements sociaux.

Considérant les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France notamment en faveur de la densification du tissu urbain, identifié secteur à fort potentiel de densification et secteur d'urbanisation préférentielle pour les objectifs de construction de logements tout en limitant la consommation de l'espace.

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 de production de logements de 4300 unités (décompte de juillet 2022) pour l'établissement Public Territorial Paris Ouest La Défense.

Considérant le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Levallois-Perret et ses objectifs d'accroissement du parc de logement, de la diversification de l'offre de logement pour favoriser l'évolution du parcours résidentiel des ménages, d'intervention sur des opérations de détails pour la réalisation de logements dans de petites unités bien intégrées au tissu urbain.

Considérant que la commune de Levallois-Perret est concernée par l'application des articles L302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation, notamment l'obligation de disposer d'un minimum de 25% de logements locatifs sociaux par rapport au nombre des résidences principales.

Considérant que l'objectif triennal de rattrapage pour la période 2020 – 2022 est porté à 774 logements à réaliser.

Considérant que la DRIHL a établi le taux de logements sociaux sur le territoire communal à 20,33% des résidences principales au 1^{er} janvier 2022 ; que la DRIHL a retenu au 1^{er} janvier 2022, 6411 logements sociaux et 31528 résidences principales sur la commune, soit 1471 logements locatifs sociaux manquants.

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone UA au PLU à vocation « tissu urbain ancien de Levallois » caractérisée par une forte mixité des fonctions urbaines et que les dispositions opposables et que les dispositions opposables ne contreviennent pas à des démolitions, des constructions nouvelles à vocation d'habitat, plus particulièrement du logement social.

Considérant les enjeux d'amélioration des conditions d'habitabilité d'une partie du parc de logement tout en considérant les attributs architecturaux du tissu urbain de Levallois tels qu'exposés dans ce même PADD.

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 Levallois-Perret et l'EPFIF visant à réaliser dans le secteur de veille « territoire communal », où se situe le bien mentionné ci-dessus, une intervention pour un programme résidentiel comprenant à minima 30 % de logements locatifs 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 que la réalisation de l'objectif poursuivi de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme.

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 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 de 24 logements locatifs sociaux.

Décide :

Article 1 :

D'acquérir aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, le bien situé 158 Rue Jules Guesde - 25 Rue Collange à Levallois-Perret, cadastré section E n° 14 , soit au prix de DEUX MILLIONS DEUX CENT MILLE EUROS (2.200.000,00 €), en ce non compris la commission d'agence d'un montant de SOIXANTE MILLE EUROS (60.000,00 € TTC) toutes taxes comprises mentionnée dans la DIA à la charge de l'acquéreur.

Ce prix s'entendant en l'état d'occupation de l'immeuble tel que précisé dans la DIA, ses annexes et les documents communiqués le 11 avril 2023

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 :

- Au(x) propriétaire(s) selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître Fanny POBELLE-DUBOIS, (ETUDE DUO LEGAL, 26 rue Vaneau 75007 PARIS) en tant que notaire et mandataire de la vente,
- A l'acquéreur évincé selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner.
- Au(x) occupant(s) 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 Levallois-Perret

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 Cergy-Pontoise.

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 Cergy-Pontoise. 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 22 Mai 2023



Gilles BOUVELOT
Directeur Général