epf
ILE-DE-FRANCE

DECISION

Exercice du droit de préemption urbain par délégation de la commune de Viroflay, pour le bien situé 147 avenue du Général Leclerc, cadastré section AH 521

N° 2200001

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 et précisant en son article 2, que l'Etablissement Public foncier d'Ile-de-France a repris depuis le 1er janvier 2016 l'ensemble des droits et obligations de l'Etablissement public des Yvelines, dont notamment ses conventions d'interventions foncières et délégations de droit de préemption,

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 le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 24 avril 2013, modifié le 23 juin 2016, le 12 janvier 2017, le 21 décembre 2017 et le 21 janvier 2021, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le classement du bien en zone UAb du PLU,

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 en date du 27 novembre 2015 instaurant le droit de préemption urbain sur la commune de Viroflay sur les zones « U » délimitées au PLU, la délibération du Conseil Municipal en date du 18 février 2016, relative à la mise en œuvre d'un droit de préemption « renforcé » sur la commune de Viroflay, et celle en date du 6 juillet 2017 portant sur la modification du périmètre,

Vu la délibération du 28 novembre 2017 n°B17-5-15 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Viroflay et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 21 septembre 2017 n° 89/17 du conseil municipal de la Ville de Viroflay approuvant la convention entre la Ville et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 21 décembre 2017 entre Viroflay et l'EPFIF,

Vu l'avenant en date du 7 janvier 2021, modifiant la convention d'intervention foncière en intégrant un périmètre de veille foncière sur l'ensemble des zones UA du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître François AUGEREAU-HUE, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 21 octobre 2021 en mairie de Viroflay, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien situé à Viroflay au 147, avenue du général Leclerc cadastré section AH n°521 libre de toute occupation, moyennant le prix de SIX CENT MILLE EUROS (600 000 €).

Vu la délibération n° 11/20 du Conseil municipal du 25 mai 2020 autorisant le Maire à exercer, au nom de la commune, le droit de préemption urbain et à en déléguer l'exercice à l'occasion de l'aliénation d'un bien,

Vu la décision du Maire en date du 7 décembre 2021, portant délégation à l'EPFIF l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de la DIA susvisée,

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 effectuée le 10 décembre 2021,

Vu la demande de visite effectuée le 10 décembre 2021 et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite le 20 décembre 2021,

Vu l'étude de faisabilité réalisée en octobre 2021 concluant à la possibilité de réaliser 33 logements environ dont 40 % de logements sociaux minimum, sur le bien objet de la DIA

susmentionnée et sur les parcelles cadastrées AH 344 - AH 342 avoisinantes, situées dans le périmètre d'intervention foncière de l'EPFIF,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 11 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 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 l'objectif de renforcement de la mixité sociale dans l'habitat exposé dans le PADD du PLU de Viroflay,

Considérant que le bien objet de la DIA est situé dans le périmètre de veille foncière à l'intérieur duquel l'EPFIF intervient,

Considérant que l'étude de faisabilité réalisée sur la parcelle objet de la DIA et sur les parcelles voisines, démontre la possibilité de réaliser 33 logements environ dont 40% de logements sociaux,

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi de renouvellement urbain 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 au renouvellement urbain en réalisant des logements, notamment 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'un projet urbain de 33 logements environ dont 40 % de logements sociaux,

Décide :

Article 1 :

D'acquérir aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, le bien situé au 147, avenue du général Leclerc à VIROFLAY, cadastré section AH n°521 au prix de SIX CENT MILLE EUROS (600 000 €).

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/ sous pli recommandé avec accusé de réception / remise contre décharge à :

- Au propriétaire selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître François AUGERAU-HUE 21 rue de la Division Leclerc 78472 Chevreuse cedex, 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 Viroflay.

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 17/01/2022

Gilles BOUVELOT
Directeur Général