

**DECISION**  
**Exercice du droit de préemption urbain**  
**par délégation de la Commune de Saint-Rémy-Lès-**  
**Chevreuse**  
**pour le bien situé 1 rue de Versailles**  
**cadastré section AK n°53**

N° 2200036

Réf. DIA n°078 575 21 M0032

**Le Directeur Général,**

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code de justice administrative,

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 1<sup>er</sup> 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 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 juin 2009, modifié les 7 avril 2010, 16 octobre 2010, 22 novembre 2011, 30 septembre 2013, 20 février 2019, 26 septembre 2019 et le 9 juillet 2020, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le classement du bien en zone UA du PLU, correspondant au centre-ville,

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 23 mars 1995 du Conseil Municipal de la commune instituant le droit de préemption urbain sur la zone UA et UAa,

Vu la délibération du 29 juin 2018 n°B-18-3-14 du Bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Saint-Rémy-Lès-Chevreuse et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 24 mai 2018 n°78/575/2018/77 du Conseil municipal de la ville de Saint-Rémy-Lès-Chevreuse approuvant la convention entre la ville et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 27 juillet 2018 entre la commune de Saint-Rémy-Lès-Chevreuse et l'EPFIF délimitant le périmètre de veille foncière et précisant l'objectif de réalisation de 25 logements environ,

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 26 octobre 2021 en mairie de Saint-Rémy-Lès-Chevreuse, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien situé à Saint-Rémy-Lès-Chevreuse, 1 rue de Versailles, cadastré section AK n°53, libre de toute occupation conformément à la promesse d'achat transmise dans le cadre de la demande de pièces complémentaires, moyennant le prix de UN MILLION CENT MILLE EUROS (1 100 000 €) HT,

Vu la délibération n° 78/575/2020/014 du Conseil municipal de Saint-Rémy-Lès-Chevreuse, 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 n°2021/114 du 16 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 Adjoins, l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande de pièces complémentaires effectuée le 20 décembre 2021 et leur réception le 22 décembre 2021 par le mandataire,

Vu la demande de visite adressée aux propriétaires, à leur notaire mandataire mentionné ci-dessus, le 22 décembre 2021 dont il a été accusé réception le 29 décembre 2021 et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite le 6 janvier 2022,

Vu l'étude de capacité réalisée et concluant à la possibilité de réaliser une opération de 20 logements locatifs sociaux sur le bien faisant l'objet de la DIA susmentionnée,

Vu l'acquisition réalisée le 28 décembre 2021 par l'EPFIF sur le secteur de maîtrise foncière dit «Chevincourt » pour la réalisation d'une opération d'environ 97 logements dont 30% de logements locatifs sociaux et 30% de logements en Bail Réel Solidaire,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 7 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, et l'obligation de réaliser les objectifs triennaux 2020-2022 de 52 logements locatifs sociaux,

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 les dispositions du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement prévoyant un objectif annuel de 180 logements par an pour la communauté de communes de la Haute Vallée de Chevreuse,

Considérant les objectifs de développement maîtrisé et durable, sans étalement de l'urbanisation, de recherche d'une mixité sociale et générationnelle impliquant une diversification de l'offre de logements et de répondre aux objectifs de mixité de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (loi SRU) exposés dans le PADD du PLU de Saint-Rémy-Lès-Chevreuse,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone UA au PLU,

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 Saint-Rémy-Lès-Chevreuse et l'EPFIF visant à réaliser dans le secteur de veille « Centre-Ville », où se situe le bien mentionné ci-dessus, des opérations de logements comprenant a minima 30% de logements locatifs sociaux,

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

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi à savoir, la production de logements locatifs 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 production de logement social, 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 de 20 logements locatifs sociaux environ,

**Décide :**

**Article 1 :**

De proposer d'acquérir le bien sis 1 rue de Versailles à Saint-Rémy-Lès-Chevreuse, cadastré AK n°53, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de SEPT CENT SOIXANTE DIX-MILLE EUROS (770 000 €) HT.

**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 à :

- Aux propriétaires selon les indications mentionnées dans l'annexe de la déclaration d'intention d'aliéner,
- A Me AUGEREAU-HUE, office notarial de Chevreuse – 21 rue de la Division LECLERC -78460 CHEVREUSE, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- A l'acquéreur évincé, GSA Promotion – 27 rue du Petit Fief – ZI de la Croix Blanche – 91700 SAINTE-GENEVIEVE-DES-BOIS, 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-Rémy-Lès-Chevreuse.

h

**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 3 février 2022



Gilles BOUVELOT  
Directeur Général