

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'Etablissement Public Territorial
Grand-Orly Seine Bièvre
pour le bien situé 20-22 rue des Marguerites à
L'Haÿ-les-Roses
cadastré section G n°172

N° 2200244

Réf. DIA n° 09403822W0093 reçue le 27 mai 2022 - mairie de L'Haÿ-les-Roses

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,

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 numéro 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbain en date du 13 décembre 2000,

Vu la loi numéro 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, visant notamment à favoriser l'urbanisation par le renouvellement urbain et la densification dans les tissus urbains existants, en particulier à proximité des gares,

Vu les dispositions du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement du 20 décembre 2017,

h

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de la Ville de l'Haÿ-les-Roses approuvé par délibération du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre n°2016-09-26-254 du 26 septembre 2016, modifié les 7 novembre 2017, 17 novembre 2020 et 15 février 2022, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

Vu le classement du bien en zone UBc du PLU, correspondant à une zone « grands axes » ayant pour vocation de mettre en valeur les voies structurantes de la commune, de favoriser la constitution d'un front bâti et la mixité des fonctions et de permettre l'évolution du tissu existant,

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 territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre n°2017-04-15-561 du 15 avril 2017 déléguant le Droit de préemption simple à la commune de l'Haÿ-les-Roses sur l'ensemble du territoire de la Ville,

Vu la délibération du 7 novembre 2019 n°9 du conseil municipal de la ville de l'Haÿ-les-Roses approuvant la convention d'intervention foncière entre la ville et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 4 décembre 2019 n° B19-4-14 du Bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la ville de l'Haÿ-les-Roses et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 24 décembre 2019 entre la ville de l'Haÿ-les-Roses et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France pour un budget estimatif global de 9 millions d'euros,

Vu la délibération du 10 décembre 2021 n° B21-4-A28 du Bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant l'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière entre la ville de l'Haÿ-les-Roses et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 10 février 2022 n°2022-04 du conseil municipal de la ville de l'Haÿ-les-Roses approuvant l'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière entre la ville de l'Haÿ-les-Roses et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu l'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière conclue le 24 mars 2022 entre la ville de l'Haÿ-les-Roses et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France instituant deux nouveaux périmètres de veille foncière « Gare » et « Barbusse/Flouquet »,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Marie-Caroline LHERMITTE, notaire à MORSANG-SUR-ORGE, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 27 mai 2022 en mairie de L'Haÿ-les-Roses, relative à la cession du bien situé à L'Haÿ-les-Roses –20-22 rue des Marguerites, cadastré section G n° 172, moyennant le prix de 600 000 € (six cent mille euros), en ce non compris les honoraires d'agence d'un montant de 30 000 € TTC (trente mille euros toutes taxes comprises) à la charge de l'acquéreur,

Vu la délibération du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre n°2022-04-05_2729 du 5 avril 2022 modifiant la délibération n°2017-04- 15_561 du 15 avril 2017 déléguant le droit de préemption urbain à la commune de L'Haÿ-les-Roses et déléguant ce droit à l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France sur les secteurs "Gare" et "Barbusse-Flouquet",

h

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 visite et de pièces complémentaires en date du 18 juillet 2022 adressée, dans le cadre de la loi ALUR, par l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France aux propriétaires et au notaire mandataire déclaré à la DIA, dont il a été accusé réception le 20 juillet 2022,

Vu la réponse à la demande de pièces susmentionnée adressée par le notaire et mandataire déclaré à la DIA, reçue par l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France le 9 août 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 de 9 logements, dont 25% de logements sociaux,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales du 10 août 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 les dispositions du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement prévoyant une augmentation de la production de logements et de la part de logements financièrement accessibles dans la production neuve, avec un objectif de production annuelle, pour la période 2019-2023, de 38 000 logements pour la Métropole du Grand Paris,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone UBc du PLU, zone urbaine « grands axes » ayant pour vocation de mettre en valeur les voies structurantes de la Commune, de favoriser la constitution d'un front bâti et la mixité des fonctions, ainsi que l'évolution du tissu existant, et grevant la parcelle d'un emplacement réservé au titre des emprises routières,

Considérant l'objectif du PADD du PLU de l'Haÿ-les-Roses visant à favoriser le parcours résidentiel des L'Haÿssiens en permettant notamment l'accueil de nouveaux logements dans les zones pavillonnaires, tout en respectant le caractère de ces secteurs, et la réalisation de logements autour de la future gare du Grand Paris,

Considérant l'avis du Comité d'Engagement de l'Agence nationale pour la Rénovation urbaine (ANRU) en date du 24 juin 2019 portant sur le projet de renouvellement urbain des Villes de Villejuif et de l'Haÿ-les-Roses, au sein des Quartiers Lebon-Hochard-Mermoz et Lallier, prévoyant la reconstitution dans le tissu urbain diffus de 50 logements sociaux démolis dans le cadre du renouvellement du quartier Hochard à l'Haÿ-les-Roses,

h

Considérant que le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, fixe pour objectif prioritaire à l'EPFIF de contribuer à accélérer et augmenter la production de logements et en particulier de logements sociaux,

Considérant les objectifs de la convention d'intervention foncière entre la ville de L'Haÿ-les-Roses et l'EPFIF, modifiée par voie d'avenant, de permettre le développement d'une offre de logements diversifiée, avec différentes possibilités de parcours résidentiel, tout en garantissant un aménagement cohérent au sein du périmètre « Gare », inscrit en veille foncière et situé en entrée de ville, à proximité de la future gare de métro-ligne 14,

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

Considérant que l'acquisition du bien objet de la DIA permettra la réalisation d'une opération d'environ 9 logements dont 25% de logements sociaux, conformément à l'étude de faisabilité réalisée par l'EPFIF,

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi de densification et de mixité sociale, 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 création d'une plus grande mixité sociale 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 des objectifs assignés,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 20-22 rue des Marguerites à L'Haÿ-les-Roses, cadastré G n°172, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de trois cent cinquante mille euros (350 000 €) commission d'agence incluse, toutes taxes comprises.

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

h

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 :

- Aux propriétaires, selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- A Maître Marie-Caroline LHERMITTE, 91 route de Corbeil, 91390 MORSANG SUR ORGE, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- A la société LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS, 50 route de la Reine, 92100 BOULOGNE-BILLAN COURT, en tant qu'acquéreur évincé.

Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie de L'Haÿ-les-Roses ainsi qu'au siège de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre.

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 Melun.

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'EPPFIF. En cas de rejet du recours gracieux par l'EPPFIF, 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 Melun. Ce délai est augmenté dans les mêmes conditions que celles évoquées ci-dessus.

L'absence de réponse de l'EPPFIF dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Paris, le 5 septembre 2022


Gilles BOUVELOT
Directeur Général