

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la Préfecture des Yvelines
pour le bien situé 334 rue du Général de Gaulle à
VAUX-SUR-SEINE (78740)
cadastré section AP n°101

N° 2200263

Réf. DIA n°2022-78638-60951

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 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, visant notamment à favoriser l'urbanisation par le renouvellement urbain et la densification dans les tissus urbains existants,

h

Vu le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise (GPS&O) approuvé le 16 janvier 2020, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le classement du bien en zone UAc du PLUi, correspondant à une zone de centre-bourg,

Vu le programme local de l'habitat intercommunal 2018-2023 de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise approuvé par le Conseil communautaire en date du 14 février 2019,

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 les arrêtés préfectoraux n°2015362-0002 et n°2015362-0003 en date du 28 décembre 2015 portant création de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise à compter du 1er janvier 2016,

Vu la délibération CC_2020_02_06_36.0 du conseil communautaire de la communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise en date du 6 février 2020 instaurant un droit de préemption urbain simple sur toutes les zones U et AU du PLUi, dont la commune de Vaux-sur-Seine,

Vu l'arrêté préfectoral n°78-2020-12-24-014 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 Vaux-sur-Seine et transférant le droit de préemption urbain au Préfet des Yvelines.

Vu la délibération du 2 octobre 2019 n°B19-3-5 du Bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Vaux-sur-Seine et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 24 septembre 2019 n°4 du Conseil municipal de la ville de Vaux-sur-Seine approuvant la convention foncière entre la ville et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 17 décembre 2019 entre la commune de Vaux-sur-Seine et l'EPFIF et prévoyant un périmètre de veille foncière « Cœur de Ville - Gare » dans lequel le bien objet de la présente décision est inclus, pour un montant total d'intervention de l'EPF de 4 millions d'euros, jusqu'au 31 décembre 2022,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Hubert DUDONNE, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 22 juin 2022 en mairie de VAUX-SUR-SEINE, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien situé à VAUX-SUR-SEINE, 334 rue du Général de Gaulle, cadastré à VAUX-SUR-SEINE section AP n°101, dans l'état d'occupation indiqué dans la DIA, moyennant le prix de UN MILLION QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE EUROS HORS TAXES (1 095 000 €),

Vu l'arrêté préfectoral n°78-2022-08-01-00015 du 2 août 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 22 juin 2022 en mairie de VAUX-SUR-SEINE, portant sur le bien situé 334 rue du Général de Gaulle, cadastré section AP n°101,

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,

h

Vu la demande de pièces complémentaires effectuée le 11 août 2022 et leur réception le 24 août 2022,

Vu la demande de visite adressée au propriétaire et au notaire mentionné ci-dessus, le 11 août 2022 dont il a été accusé réception le 17 août 2022, et la réalisation de cette visite le 2 septembre 2022,

Vu les études de faisabilité réalisées par des bailleurs sociaux concluant à la possibilité de réaliser sur le bien faisant l'objet de la DIA susmentionnée 6 logements sociaux,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 15 septembre 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 objectifs de limitation de la consommation d'espace et de diversification de l'offre de logement, et notamment d'agir sur le parc existant, exposés dans le PADD du PLUi de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise,

Considérant que les enjeux du PLUi de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise sont de faire du secteur UAc une zone de centralité favorisant l'intensité de ces centres et leur mixité fonctionnelle, tout en conservant les caractéristiques de leur identité,

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 PLHi visé ci-dessus exprime l'objectif de réalisation de 212 logements locatifs sociaux à horizon 2023, tant en production neuve qu'en conventionnement de logements existants,

Considérant les objectifs de démultiplication des modes de production de logements sociaux qu'il s'agisse de construction neuve, d'acquisitions-amélioration ou de l'acquisition-conventionnement, pour parvenir aux objectifs de la loi SRU, du Protocole Prévention Carence conclu le 23 janvier 2020 entre le Département des Yvelines et la commune de Vaux-sur-Seine,

h

Considérant le programme de la convention d'intervention foncière entre la ville de Vaux-sur-Seine et l'EPFIF visant à réaliser un minimum de 30% de logements locatifs sociaux sur les fonciers portés par l'EPFIF,

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, 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 participer à la production de logements locatifs sociaux sur le territoire communal, 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, l'acquisition du bien est stratégique pour la réalisation de 6 logements locatifs sociaux,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 334 rue du Général de Gaulle à Vaux-sur-Seine, cadastré AP n°101 tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de HUIT CENT QUATRE-VINGT-SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS HT (887 500 €).

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 24 août 2022.

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.

h

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,
- Maître Hubert DUDONNE, 100 rue de l'Eglise – BP 536- 76 230 ISNEAUVILLE, notaire en tant que notaire et mandataire de la vente,
- A l'acquéreur évincé selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,

La présente décision sera également notifiée sous pli recommandé avec accusé de réception :

- Aux locataires mentionnés dans la DIA

Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie de Vaux-sur-Seine.

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.

Elle peut également, dans le même délai de deux mois, 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.

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 27 septembre 2022

Gilles BOUVELOT
Directeur Général

