

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain renforcé
par délégation de l'Etablissement Public Territorial
Grand Paris Seine Ouest, pour le bien cadastré section
AM n°487
sis 1859 avenue Roger Salengro à Chaville

Décision n° 2200319

Réf. DIA n° n°092 022 22 00 269 / Mairie de Chaville

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^{er} janvier 2016 l'ensemble des droits et obligations de l'Etablissement public des établissements publics fonciers des Hauts-de-Seine, du Val-d'Oise et 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 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,

h

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 par délibération n° 2012-50 du Conseil Municipal en date du 5 avril 2012 (R.D. du 10 avril 2012), modifié le 17 décembre 2015, mis à jour le 25 novembre 2016 et le 23 août 2017, modifié le 15 février 2018, mis à jour le 13 juillet 2018, le 19 avril 2019 et le 29 août 2019, puis modifié le 18 décembre 2019,

Vu le classement du bien en zone UA du PLU, destinée à accueillir une pluralité de fonctions afin d'entretenir une animation nécessaire à l'attractivité d'un centre-ville : équipements publics, activités et logements,

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° C2020/02/03 du Conseil de territoire de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Seine Ouest en date du 5 février 2020 (R.D. du 12 février 2020), déléguant à la ville de Chaville le droit de préemption urbain,

Vu la délibération du 28 novembre 2017 n° B17-5-16 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Chaville et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 11 décembre 2017 n° DEL01-2017-0135 du Conseil municipal de la ville de Chaville approuvant la convention cadre entre la ville de Chaville et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 29 octobre 2021 n° B21-3-A33 du bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant l'avenant n° 1 de la convention d'intervention foncière entre la ville de Chaville et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 11 octobre 2021 n°DEL01_2021_0075 du conseil municipal de la ville de Chaville approuvant l'avenant n° 1 de la convention d'intervention foncière entre la ville de Chaville et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 9 mars 2022 n° B22-1-A29 du bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant l'avenant n° 2 de la convention d'intervention foncière entre la ville de Chaville et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 14 février 2022 n°DEL_2022_0015 du conseil municipal de la ville de Chaville approuvant l'avenant n° 2 de la convention d'intervention foncière entre la ville de Chaville et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 24 janvier 2018 entre la ville de Chaville et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, délimitant 2 périmètres d'intervention foncière dit « Roger Salengro – Porte Dauphine » et « Gare Rive Droite », précisant l'objectif de réalisation de 165 logements dont 1/3 de logements locatifs sociaux et 370 m² de surface d'activités, de son avenant n° 1 conclu le 20 décembre 2021 et de son avenant n° 2 conclu le 24 mars 2022, délimitant 3 périmètres d'intervention foncière dont le périmètre dit « Zones UA et UAG du PLU », dont fait partie le bien objet de la présente décision de préemption, précisant l'objectif de réalisation de 255 logements dont environ 1/3 de logements locatifs sociaux et 770 m² d'activités,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Aurélien BALDIATI, notaire à CHAVILLE, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 1^{er} septembre 2022 en mairie de Chaville, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien situé à Chaville, sis 1859 avenue Roger-Salengro, cadastré à Chaville section AM n° 487 et formant le(s) lot(s) de copropriété n° 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 14, 15, 16, 17 et 18 dans l'état d'occupation indiqué dans la DIA, moyennant le prix de **2 350 000 € (DEUX-MILLIONS-TROIS-CENT-CINQUANTE-MILLE EUROS)**,

Vu la délibération n°C2022/10/13 du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Seine Ouest en date du 6 octobre 2022, portant délégation à l'EPFIF de l'exercice du droit de préemption urbain, sur les parcelles cadastrées à Chaville section AM n° 485 et 487 sises 1877 et 1859 avenue Roger Salengro, et sur les parcelles cadastrées à Chaville section AD n° 391 et 412 sises 611 avenue Roger Salengro et 1-3 rue de la Passerelle,

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 et de visite en date du 26 octobre 2022,

Vu la réception des pièces complémentaires le 26 octobre 2022,

Vu la visite et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite, intervenue le 8 novembre 2022,

Vu l'étude de faisabilité réalisée par le cabinet d'architecture BECHU désigné par la ville, sur les biens mis en vente et concluant à la possibilité de réaliser la construction d'un ensemble immobilier composé de deux immeubles d'habitation de 46 logements sur le bien faisant l'objet de la DIA susmentionnée et sur les parcelles cadastrées à Chaville section AM n° 485 sise 1877 avenue Roger Salengro, AM n° 486 sis 38 rue du Pavé des Gardes et AM n°487 sise 1859 avenue Roger Salengro avoisinantes situées dans le périmètre d'intervention foncière de l'EPFIF,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 10 novembre 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,

6
Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone UA au PLU à vocation à accueillir une pluralité de fonctions afin d'entretenir une animation nécessaire à l'attractivité d'un centre-ville : équipements publics, activités et logements,

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 Chaville et l'EPFIF visant à réaliser dans le secteur « Zones UA et UAG du PLU », où se situe le bien mentionné ci-dessus, 255 logements dont environ 1/3 de logements locatifs sociaux et 770 m² d'activités,

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

Considérant en particulier la volonté de la commune de requalifier les abords de l'avenue Roger-Salengro en y développant une nouvelle offre de logements diversifiés et de l'activité économique dans le cadre de l'élaboration du futur PLUi.

Considérant l'étude préalable de juin 2021 menée par le cabinet d'architecture BECHU désigné par la ville, qui vise en particulier les parcelles cadastrées à Chaville section AM n° 485 sise 1877 avenue Roger Salengro, AM n° 486 sis 38 rue du Pavé des Gardes et AM n°487 sise 1859 avenue Roger Salengro, objet de la présente décision de préemption, pour y réaliser une opération comportant prévisionnellement 2 990 m² SDP de logements dont 30 % sociaux,

Considérant que l'étude de faisabilité réalisée par le cabinet d'architecture BECHU désigné par la ville, sur les biens mis en vente et concluant à la possibilité de réaliser la construction d'un ensemble immobilier composé de deux immeubles d'habitation de 46 logements, nécessite une maîtrise foncière préalable,

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi de densification et mixité sociale, présente un intérêt général au sens de l'article L 210-1 du code de l'urbanisme,

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 l'acquisition du bien est stratégique pour la réalisation des objectifs assignés,

Considérant que dans ces conditions, la préemption du bien objet de la DIA susvisée est stratégique pour la réalisation d'un programme de logements sur l'unité foncière délimitée par l'avenue Roger Salengro et la rue du Pavé des Gardes,

h

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 1859 avenue Roger Salengro à Chaville, cadastré AM n°487, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de **969 274 € (NEUF-CENT-SOIXANTE-NEUF-MILLE-DEUX-CENT-SOIXANTE-QUATORZE EUROS)**.

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 1^{er} septembre 2022 et le 8 novembre 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.

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 ou remise contre décharge à :

- Au(x) propriétaire(s) selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître Aurélien BALDIATI, 11, Place du Marché, 92370 Chaville, 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.
- Au(x) locataire(s) /occupant(s)

Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie de Chaville



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 5 décembre 2022

Gilles BOUVELOT,
Directeur Général

