

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la Préfecture des Yvelines
pour le lot de copropriété n°6
situé 71 route de Montesson
cadastré section AI n°6

N° 2300151

Réf. DIA n° 23G115 déposée en Mairie le 09/05/2023

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 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,



Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 13 février 2014, modifié les 3 mai 2017, 1^{er} octobre 2020 et 7 octobre 2021, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le classement du bien en zone UAa du PLU, correspondant à une zone d'habitat collectif,

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 l'arrêté préfectoral n°78_2020_12_016 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 Le Vésinet et transférant le droit de préemption urbain au Préfet des Yvelines,

Vu les études et tous documents préalables à la conclusion de la convention,

Vu la délibération du 15 juin 2021 n°B21-2-6 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Le Vésinet et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 27 mai 2021 n°1280-07 du Conseil municipal de la ville de Le Vésinet approuvant la convention entre la ville et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 25 juin 2021 entre la commune de Le Vésinet, et l'EPFIF délimitant le périmètre de veille foncière dit « Courses »,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Guillaume LIGET, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 9 mai 2023 en mairie de Le Vésinet, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien situé à Le Vésinet – 71 route de Montesson, cadastré à section AI n° 6 et formant le lot de copropriété n° 6, libre de toute occupation, moyennant le prix de 178 000€ (CENT SOIXANTE DIX HUIT MILLE EUROS) HT et en ce non compris une commission d'agence d'un montant de 9 000€ TTC (NEUF MILLE EUROS TTC) à la charge de l'acquéreur,

Vu l'arrêté préfectoral n°78-2023-06-07-00003 du 7 juin 2023 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 9 mai 2023 en mairie de Le Vésinet, portant sur le bien situé 71 route de Montesson, cadastré section AI n°6,

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 effectuées le 12 juin 2023 et leur réception le 14 juin 2023,

Vu la demande de visite adressée aux propriétaires, à leur mandataire et au notaire mentionné ci-dessus, le 12 juin 2023 dont il a été accusé réception le 14 juin 2023, et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite, le 22 juin 2023,

Vu l'étude urbaine réalisée sur les biens mis en vente et concluant à la possibilité de réaliser sur le bien faisant l'objet de la DIA susmentionnée et sur les parcelles avoisinantes situées dans le périmètre d'intervention foncière de l'EPFIF, un projet de construction,



Vu les acquisitions déjà réalisées dans le secteur dit « Courses » par l'EPF, en vue de la réalisation des objectifs de la convention,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 22 juin 2023,

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 le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone UAa au PLU à vocation d'habitat collectif,

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 le programme de la convention d'intervention foncière entre la ville de Le Vésinet et l'EPFIF visant à réaliser dans le secteur « Courses », où se situe le bien mentionné ci-dessus, un projet de 70 logements environ dont un minimum de 50% de logements locatifs sociaux,

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 réalisation 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 réaliser une opération de 70 logements dont un minimum de 50% de logements locatifs sociaux, nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Considérant les acquisitions déjà réalisées par l'EPFIF dans le secteur « Courses » et notamment les acquisitions des biens sis 30 rue Alexandre Dumas, 71 bis route de Montesson, 5 avenue des Courses et 7 avenue des Courses démontrent la réalité du projet,

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 de 70 logements environ dont un minimum de 50% de logements locatifs sociaux,

Décide :

Article 1 :

D'acquérir aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, le bien situé 71 bis route de Montesson-LE VESINET, cadastré section AI n° 6, et constituant le lot de copropriété n°6 soit au prix de 178 000€ HT (CENT SOIXANTE DIX HUIT MILLE EUROS), en ce non compris la commission d'agence d'un montant de 9 000€ TTC (NEUF MILLE EUROS).

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 :

- Aux propriétaires selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître Guillaume LIGET, 26 rue du Marché à Le Vésinet, 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.

Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie de Le Vésinet.

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

h

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

Directeur Général