

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la Commune de Viroflay (78)
pour le bien situé 14 Boulevard de la Libération
parcelle cadastrée section AD n° 796

N° 2300169

Réf. DIA n° **DA 7868623G0072**

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 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 24 avril 2013, modifié le 23 juin 2016, le 12 janvier 2017, le 21 décembre 2017 et le 21 janvier 2021, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le classement du bien en zone UAa du PLU,

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 9 mars 2022 n°B22-1 du Bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Viroflay et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 10 mars 2022 n°11/22 du Conseil municipal de la ville de Viroflay approuvant la convention d'intervention foncière entre la ville et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF),

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 30 mars 2022 entre la commune de Viroflay et l'EPFIF définissant, notamment, le périmètre de veille foncière sur l'ensemble des zones U du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Benjamin Champion, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 28 mars 2023 en mairie de Viroflay, informant Monsieur la Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien situé à Viroflay – 14 Boulevard de la Libération, cadastré section AD n° 796, en l'état d'occupation moyennant le prix de UN MILLION D'EUROS (1 000 000 €) en ce non compris une commission d'agence d'un montant de CINQUANTE MILLE EUROS (50 000 €) à la charge de l'acquéreur,

Vu la délibération n° 11/20 du Conseil municipal 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 de Viroflay n° DJ UR-2023-01 du 17 mai 2023, portant délégation de l'exercice du droit de préemption à l'EPFIF 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 Adjoints, l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande de visite et pièces complémentaires en date du 9 mai 2023,

Vu la visite du bien effectuée le 26 mai 2023 et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite,

Vu les pièces reçues le 19 juillet 2023,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 8 juin 2023,

Considérant :

Considérant les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France notamment en faveur de la densification du tissu urbain, et visant notamment à favoriser l'urbanisation par le renouvellement urbain, et la densification des tissus existants,

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 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 l'objectif de renforcement de la mixité sociale dans l'habitat exposé dans le PADD du PLU de Viroflay,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone UAa au PLU correspondant aux secteurs les plus denses du centre-ville,

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

Considérant que le bien objet de la DIA présente un potentiel de réhabilitation et de transformation en 11 logements locatifs sociaux, contribuant au respect de l'obligation triennale de réalisation de logements sociaux de la Commune de Viroflay,

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi à savoir la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que ces actions d'aménagement tendant à la réalisation de logements sociaux 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'un projet de réhabilitation de l'immeuble et transformation en logements locatifs sociaux,

Décide :

Article 1 :

D'acquérir aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner le bien situé 14 Boulevard de la Libération, à Viroflay (78220), cadastré section AD n° 796, soit au prix d'UN MILLION D'EUROS HORS TAXES (1 000 000 €) en ce non compris une commission d'agence d'un montant de CINQUANTE MILLE EUROS (50 000 €) à la charge de l'acquéreur.

Ce prix s'entendant en l'état d'occupation de l'immeuble tel que précisé dans la DIA, ses annexes et les documents communiqués

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 à :

- Au(x) propriétaire(s) selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître Benjamin CAMPION, 11 bis rue d'Aguesseau à Paris (75 008) 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 Viroflay.

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.

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. 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,