

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation du préfet des Hauts-de-Seine
pour le bien situé
76 Rue du Gouverneur Général Eboué à ISSY-LES-
MOULINEAUX
cadastré section E numéro 27

Décision N° 2300177

Réf. DIA n° 92 040 23 0112/ Mairie d'ISSY-LES-MOULINEAUX

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, 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 Hauts-de-Seine, 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, 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 approuvé le 20 décembre 2017.

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 17 décembre 2015 par délibération du conseil municipal de la ville d'Issy les Moulineaux, ses modifications et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

Vu le classement du bien en zone UG du PLU, une zone correspondant à un ensemble de secteurs qui a fait l'objet d'opérations de renouvellement urbain et à une mixité des fonctions urbaines : habitation, commerce, artisanat, bureaux, équipement.

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°C2020/10/08 en date du 14 octobre 2020 du conseil de territoire de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Seine Ouest concernant la délégation du droit de préemption urbain à l'EPFIF dans le cadre de la convention d'intervention foncière tripartite sur le territoire d'Issy-les-Moulineaux.

Vu la délibération du 18 décembre 2020 n°B20-3-29 du Bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune d'Issy-les-Moulineaux, l'Etablissement public territorial Grand Paris Seine Ouest et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 8 Octobre 2020 n°14 du Conseil municipal de la ville d'Issy-les-Moulineaux approuvant la convention cadre la commune d'Issy-les-Moulineaux, l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Seine Ouest et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France.

Vu la délibération du 14 octobre 2020 n°2020/10/06 de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Seine Ouest approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune d'Issy-les-Moulineaux, l'Etablissement Public Territorial Paris Seine Ouest et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France.

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 19 mars 2021 entre la commune d'Issy-les-Moulineaux, l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Seine Ouest et l'EPFIF délimitant plusieurs secteurs de maîtrise foncière sur le territoire communal d'Issy-les-Moulineaux, précisant l'objectif de réalisation d'environ 180 logements dont 25% de logements sociaux, à réaliser dans un délai de 5 ans.

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Léa QUEVY, notaire à Meudon en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 17 mai 2023 en mairie d'Issy-les-Moulineaux, informant Monsieur le Maire de l'intention des propriétaires d'aliéner le bien sis 76, Rue du Gouverneur Général Eboué, à Issy-les-Moulineaux cadastré section E n° 27, libre de toute occupation, moyennant le prix de **800 000 € (HUIT CENT MILLE EUROS)**,

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 effectuée le 28 juin et leur réception le 30 juin 2023,

Vu la demande visite effectuée le 28 juin 2023 et la visite du bien effectuée le 5 juillet 2023,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 6 juillet 2023,

Vu l'étude de faisabilité réalisée sur l'assiette foncière constituée du bien mis en vente ainsi que sur du bien mitoyen, sis 74, Rue du Gouverneur Général Eboué et cadastré section E numéro 26, concluant à la possibilité de réaliser un projet de construction de 11 logements sociaux pour une surface de plancher de 600 m².

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, obligation de la réalisation de logements sociaux, obligations triennales de maintien à la production de logements sociaux,

Considérant les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France notamment en faveur de la densification du tissu urbain, identifié secteur à fort potentiel de densification et secteur d'urbanisation préférentielle pour les objectifs de construction de logements tout en limitant la consommation de l'espace,

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 projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Issy-les-Moulineaux et ses objectifs d'accroissement et de diversification de l'offre de logement,

Considérant que le PADD a pour enjeu de répondre aux objectifs de création de logements définis par le PLH de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Seine Ouest,

Considérant que le PLU a pour objectifs la création de logement et le développement de l'activité économique,

Considérant que l'objectif triennal de rattrapage pour la période 2020 – 2022 est porté à 152 logements à réaliser,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone UG au PLU,

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'EPPFIF 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 d'Issy-les-Moulineaux et l'EPPFIF visant à réaliser dans le secteur maîtrise «74-76, Rue du Gouverneur Général Eboué », où se situe le bien mentionné ci-dessus, une intervention pour un programme résidentiel comprenant à minima 25% 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'EPPFIF intervient,

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,

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 l'EPPFIF 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'une dizaine de logements sociaux,

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,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien situé au 76 rue du Gouverneur Général Eboué – Issy-les-Moulineaux, cadastré section E n° 27 au prix de **SEPT CENT MILLE EUROS (700 000 €)**.

Ce prix s'entendant d'un bien libre de toute occupation ou location.

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 susvisés, 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 :

- Au(x) propriétaire(s) selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- A Maître Léa QUEVY, 2 bis Avenue le Corbeiller – 92190 Meudon, notaire en tant que 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 d'Issy-les-Moulineaux

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 compétent.

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 compétent.

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 31 JUILLET 2023


Gilles BOUVELOT
Directeur Général