

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION
URBAIN RENFORCE
par délégation de l'établissement public territorial
Vallée Sud - Grand Paris
pour le bien
situé 223 avenue du Général de Gaulle
cadastré section BG n°192**

N° 2500054

Réf. DA : 573

Le directeur général de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France

Vu la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 modifiée relative au Grand Paris, et notamment son article 1 visant l'objectif de construire chaque année 70 000 logements géographiquement et socialement adaptés en Ile-de-France ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment l'article L. 321-4 ;

Vu le code de justice administrative ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, et notamment les articles L. 302-9-1 et suivants ;

Vu le décret n° 2006-1140 du 13 septembre 2006 modifié portant création de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France ;

Vu le décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013 portant approbation du schéma directeur de la région d'Ile-de-France, visant notamment à favoriser l'urbanisation par le renouvellement urbain et la densification dans les tissus urbains existant ;

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 l'arrêté préfectoral du 7 mai 2024 adoptant le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement d'Ile de France et son annexe, comportant les dispositions dudit schéma ;

Vu la délibération instaurant le périmètre de droit de préemption urbain renforcé sur la commune de Clamart en date du 29 janvier 2019 référencé n°CT2019/008 à la suite de la procédure de modification du PLU ;

Vu la délibération du conseil de territoire déléguant le droit de préemption à l'EPFIF dans les périmètres visés dans la convention d'intervention foncière en date du 17 octobre 2024 référencé n°CT2024/086 ;

Vu le PLUI applicable à ce jour sur la commune de Clamart ;

Vu la délibération n° A21-1 du 24 mars 2021 du conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France validant le programme pluriannuel d'intervention 2021-2025 ;

Vu le règlement intérieur institutionnel et les délibérations adoptées par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France déléguant à son directeur général, et, en cas d'empêchement, aux directeurs généraux adjoints, l'exercice du droit de préemption ;

Vu la convention d'intervention foncière conclue entre l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France et la commune de Clamart et l'établissement public territorial Vallée Sud Grand Paris le 9 janvier 2025 ;

Vu la demande d'acquisition (DA)

- établie par Maître Jérôme BRICCA
- reçue à la mairie de Clamart le 8 janvier 2025
- portant sur le bien situé 223 avenue du Général de Gaulle à Clamart
soit sur la parcelle cadastrée section BG n°192
correspondant à une maison individuelle de 248,79 m² libre d'occupation située sur une parcelle de 322 m².
- pour un montant d'un million quatre cent mille euros (1 400 000 €)

Vu le classement du bien objet de la DA en zone U3a du PLUI destinée aux secteurs mixtes situés généralement en transition entre les centralités et les quartiers pavillonnaires ou secteurs moins denses du territoire ;

Vu la demande unique de communication de documents reçue par le propriétaire ou, le cas échéant par son mandataire, le 20 février 2025 ;

Vu la réception partielle desdits documents le 04 mars 2025 ;

Vu la demande de visite notifiée au propriétaire ou le cas échéant à son mandataire le 31 mars 2025 ;
Vu la notification de l'acceptation de la visite en date du 31 mars 2025

Vu le constat contradictoire établi à l'issue de la visite en date du 9 avril 2025 ;

Vu la saisine et l'avis de la direction nationale d'interventions domaniales,

Considérant que :

Le bien concerné, une fois acquis, fera l'objet d'une démolition et son emprise ainsi que les emprises des parcelles avoisinantes cadastrées BG n°195, 194, 192, 191, 190, 189, 188, 187, 349, 348 et 236 serviront à la construction d'un programme de logements neufs, à savoir deux immeubles en R+3+Attique. Cette opération fait partie du programme de l'opération ci-après décrite.

L'opération consiste en la réalisation de deux immeubles de logements collectifs neufs en R+3+Attique

totalisant environ 6 300 m² soit 100 logements dont environ 1 890 m² de logements sociaux soit environ 30 logements sociaux.

Les éléments qui précèdent exposent ainsi la nature du projet.

Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) fixe un objectif de construction de 2 600 logements par an sur le territoire de Vallée Sud – Grand Paris.

Le bien se situe sur un périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle plus large, visant à faire muter des zones d'activités vers des zones mixtes comprenant la réalisation de logements et d'équipements dans un objectif d'attractivité permettant la requalification de la route départementale 906.

Le bien est situé sur un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global, au titre de l'article L.157-41 5° du Code de l'Urbanisme, inscrit dans le plan des secteurs de projets et emplacements réservés du PLUi.

Le bien objet de la DA se situe dans le périmètre d'intervention foncière à l'intérieur duquel l'EPFIF intervient.

Le bien objet de la DA se situe dans le périmètre de maîtrise foncière nommé "RD 906" qui vise la réalisation d'environ 100 logements collectifs neufs dont 30% de logements sociaux dans un délai de 5 ans.

L'étude de faisabilité et de capacité établie le 31 mars 2025 par l'EPFIF conclut à la faisabilité du projet susmentionné, d'autant que les règles d'urbanisme applicables permettent la réalisation dudit projet.

L'établissement public territorial Vallée Sud- Grand Paris a acquis quatre parcelles cadastrées BG n°193, 190, 348 et 236 situées dans le secteur "RD 906" dans le cadre dudit projet.

L'EPFIF a préempté une parcelle voisine (BG n°188) le 02 avril 2025 dans le cadre de ce projet global.

L'EPFIF, sur le territoire de la commune de Clamart, a déjà revendu des biens ayant permis la création de 175 logements dont 30% de logements sociaux à l'intersection entre l'avenue Jean-Baptiste Clément et la route départementale 906, de 120 logements dont 30% de logements sociaux et environ 900 m² d'activités à l'intersection entre la rue du Pavé Blanc et la route départementale 906 et 176 logements dont 30% de logements sociaux sur la rue d'Arménie.

L'acquisition du bien concerné est stratégique pour permettre la réalisation de l'opération dont les objectifs sont la densification, la mixité sociale et la requalification de la route départementale.

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.

Les éléments qui précèdent démontrent la réalité de l'opération d'aménagement ainsi que l'intérêt général poursuivi.

Décide :

Article 1

De proposer d'acquérir le bien tel que décrit dans la DA mentionnée ci-dessus, situé 223 avenue du Général de Gaulle à Clamart
Au prix de six cent soixante-six-mille euros (666 000 €)

Ce prix s'entend 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 DA, l'EPFIF 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

En cas d'accord, l'acte authentique sera établi par le notaire représentant l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France.

Article 4

La présente décision est transmise à Monsieur le préfet de Paris et d'Ile-de-France.

Elle est notifiée, en application de l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme et dans les conditions de l'article R. 213-25 du code de l'urbanisme :

- au vendeur et, le cas échéant, à son mandataire ou représentant ;
- le cas échéant, au notaire ;
- le cas échéant, à la personne mentionnée dans la DA qui avait l'intention d'acquérir le bien.

Article 5

La présente décision fait l'objet d'un affichage en la mairie du lieu de situation du bien concerné et d'une publication en application de l'article R. 321-12 du code de l'urbanisme.

Article 6

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de sa notification ou de sa publicité 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 dans les 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'Etablissement public foncier d'Ile-de-France.

En cas de rejet du recours gracieux par l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, la présente décision de préemption peut faire l'objet, dans un délai de deux mois suivant la notification du rejet, d'un recours devant le tribunal administratif précité. Ce délai est augmenté dans les mêmes conditions que celles évoquées ci-dessus.

L'absence de réponse de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Paris,

Le Directeur général