

**DECISION**  
**Exercice du droit de préemption urbain**  
**par délégation de la Communauté Urbaine**  
**Grand Paris Seine et Oise**  
**pour le bien situé 240 rue du Général de Gaulle à**  
**VAUX-SUR-SEINE (78740)**  
**cadastré section AO n°191 et n°192**

N° 2000121  
Réf. DIA n° 0786382000021

**Le Directeur Général Adjoint,**

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,

Vu l'arrêté ministériel du 10 décembre 2015 portant nomination du Directeur général de l'Etablissement public foncier d'Ile de France,

Vu la loi modifiée numéro 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbain en date du 13 décembre 2000,

Vu la loi numéro 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 Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France le 15 septembre 2016,

Vu le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise (GPS&O) approuvé le 16 janvier 2020, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le classement du bien en zone UAc du PLUi, correspondant à une zone de centre-bourg,

Vu le programme local de l'habitat intercommunal 2018-2023 de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise approuvé par le Conseil communautaire en date du 14 février 2019,

Vu les arrêtés préfectoraux n°2015362-0002 et n°2015362-0003 en date du 28 décembre 2015 portant création de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise à compter du 1er janvier 2016,

Vu la délibération CC\_2020\_02\_06\_36.0 du conseil communautaire de la communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise en date du 6 février 2020 instaurant un droit de préemption urbain simple sur toutes les zones U et AU du PLUi, dont la commune de Vaux-sur-Seine, et maintenant les périmètres de droit de préemption renforcé en vigueur,

Vu la délibération du 2 octobre 2019 n°B19-3-5 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Vaux-sur-Seine et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 24 septembre 2019 n°4 du Conseil municipal de la ville de Vaux-sur-Seine approuvant la convention cadre entre la ville et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 17 décembre 2019 entre la commune de Vaux-sur-Seine et l'EPFIF et prévoyant un périmètre de veille foncière « Cœur de Ville – Gare » dans lequel le bien objet de la présente décision est inclus, pour un montant total d'intervention de l'EPF de 4 millions d'euros, jusqu'au 31 décembre 2022,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Isabelle LASO-FERRARI, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 4 février 2020 en mairie de Vaux-sur-Seine, informant Monsieur le Maire de l'intention de la SCI VB2M de céder leur bien situé à VAUX-SUR-SEINE, n° 240 rue du Général de Gaulle, cadastré section AO n° 191 et 192 dans l'état d'occupation indiqué dans la DIA, moyennant le prix de SEPT CENT CINQUANTE CINQ MILLE EUROS HORS TAXES (755 000 € HT), en ce non compris les honoraires d'agence d'un montant de VINGT MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (20 000 € TTC) à la charge de l'acquéreur,

Vu l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 modifiée relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période, et notamment son article 12quater,

Vu la délibération CC\_2016\_02\_09\_11 du conseil communautaire de Grand Paris Seine et Oise, du 9 février 2016 donnant à Monsieur le Président de la Communauté Urbaine de Grand Paris Seine et Oise pour prendre des décisions dans les domaines limitativement énumérés parmi lesquels l'urbanisme et notamment la délégation de l'exercice des droits de préemption urbain à l'occasion de l'aliénation d'un bien,



Vu la décision n°DEC2020\_236 du Président en date du 11 mars 2020, portant délégation à l'EPPFIF l'exercice du droit de préemption pour le bien cadastré à Vaux-sur-Seine, section AO n°191 et 192, appartenant à la SCI VB2M, conformément à la déclaration d'intention d'aliéner parvenue en mairie le 4 février 2020, objet de la DIA susvisée,

Vu le règlement intérieur institutionnel et les délibérations adoptées par le Conseil d'administration de l'EPPFIF le 8 octobre 2015 et le 20 juin 2019 déléguant à son Directeur Général, et, en cas d'empêchement, aux Directeurs Généraux Adjointes, l'exercice du droit de préemption,

Vu la décision n°2020-36, constatant l'empêchement du directeur général à exercer le droit de préemption et déléguant l'exercice du droit de préemption au directeur général adjoint de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la demande de pièces complémentaires effectuée le 9 juin 2020 et leur réception le 15 juillet 2020,

Vu la demande de visite adressée aux propriétaires et au notaire mentionné ci-dessus dont il a été accusé réception le 9 juin 2020, et la réalisation de cette visite le 19 juin 2020,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 24 juin 2020,

#### **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 objectifs de limitation de la consommation d'espace et de diversification de l'offre de logement, et notamment d'agir sur le parc existant, exposés dans le PADD du PLUi de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise,

Considérant que les enjeux du PLUi de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise sont de faire du secteur UAc une zone de centralité favorisant l'intensité de ces centres et leur mixité fonctionnelle, tout en conservant les caractéristiques de leur identité,

Considérant que le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France le 15 septembre 2016, fixe pour objectif prioritaire à l'EPPFIF de contribuer à accélérer et augmenter la production de logements et en particulier de logements sociaux,

Considérant que le PLHi visé ci-dessus exprime l'objectif de réalisation de 212 logements locatifs sociaux à horizon 2023, tant en production neuve qu'en conventionnement de logements existants,

Considérant les objectifs de démultiplication des modes de production de logements sociaux qu'il s'agisse de construction neuve, d'acquisitions-amélioration ou de l'acquisition-conventionnement,

pour parvenir aux objectifs de la loi SRU, du Protocole Prévention Carence conclu le 23 janvier 2020 entre le Département des Yvelines et la commune de Vaux-sur-Seine,

Considérant le programme de la convention d'intervention foncière entre la ville de Vaux-sur-Seine et l'EPFIF visant à réaliser un minimum de 30% de logements locatifs sociaux sur les fonciers portés par l'EPFIF,

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 de mise en œuvre d'une 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 urbain tendant à produire du logement locatif social par le conventionnement de logements existants, 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 de 7 logements locatifs sociaux,

**Décide :**

**Article 1 :**

De proposer d'acquérir le bien sis 240 rue du Général de Gaulle à Vaux-sur-Seine, cadastré AO n°191 et 192, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de SIX CENT QUATRE VINGT MILLE EUROS HORS TAXES (680 000 € HT) en ce non compris une commission d'agence de VINGT MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (20 000 € TTC).

**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 à :

- La SCI VB2M, 25 rue Jean Mahler 78540 VERNOUILLET, en tant que propriétaire,
- Maître Isabelle LASO-FERRARI, Place de la Gare 78510 TRIEL-SUR-SEINE, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- La SCI « EDGAR », 15 Square du Cerf Volant 78000 VERSAILLES, en tant qu'acquéreur évincé.

**Article 5 :**

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie de Vaux-sur-Seine.

**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.

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 Versailles.

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

**- 6 AOUT 2020**



Pour le Directeur Général et par délégation,  
Le Directeur Général Adjoint.

Michel GERIN