

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
Par délégation de la Commune de La VILLE-DU-BOIS
Pour le bien situé 75 avenue de la Division Leclerc
Cadastré section AD n°517

N° 2100107
DIA reçue en mairie le 24/02/2021

Le Directeur général,

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 18 décembre 2020 portant renouvellement du mandat du Directeur Général de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

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 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, visant notamment à favoriser l'urbanisation par le renouvellement urbain et la densification dans les tissus urbains existant,

Vu l'arrêté préfectoral du 25 octobre 2016 portant dissolution du Syndicat mixte ouvert d'études RN 20,

Vu l'arrêté préfectoral du 26 octobre 2016 portant création du Syndicat mixte d'études RN 20,

Vu la délibération du 23 mars 2016 n° 2016D19 approuvant le Plan directeur RN 20 proposé par le Syndicat mixte,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune (PLU) de LA VILLE-DU-BOIS, approuvé le 09 avril 2019,

Vu la délibération du 11 mars 2009 n° B09-2-4 du Bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de La Ville-du-Bois et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 6 mars 2009 n° 09.03/URB-11A du Conseil municipal de la ville de La Ville-du-Bois approuvant la convention d'intervention foncière entre la ville, et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière entre la ville de La Ville-du-Bois et l'EPFIF en date du 15 avril 2009,

Vu les avenants n° 1, n° 2, n° 3 et n° 4 à la convention d'intervention foncière signés respectivement le 18 janvier 2010, 17 avril 2013, 10 juin 2016 et le 05 juillet 2017,

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner reçue en Mairie en date du 24 février 2021, établie par la Chambre des Saisies Immobilières du Tribunal Judiciaire d'Evry, portant sur la vente d'un bien en adjudication appartenant à SCI SCPB, situé 75 avenue de la Division Leclerc à LA VILLE-DU-BOIS, composé de la parcelle cadastrée section AD n° 517 pour une contenance de 380 m², au prix de cent cinquante mille euros (150 000 €),

Vu le jugement d'adjudication sur saisie immobilière en date du 31 mars 2021 indiquant le prix de la dernière enchère à cent cinquante et un mille euros (151 000 €) en sus de quinze mille euros et six cent quarante-deux euros et quinze centimes (15 642,15 €) de frais préalables de ventes comme indiqué dans le cahier des conditions de vente,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 27 janvier 1997, instituant sur le territoire de la commune de la VILLE-DU-BOIS, le droit de préemption Urbain sur l'ensemble des zones U et NA au Plan d'Occupation des Sols hors périmètre ZAD « Centre-Ville » - hors périmètre « Espaces naturels sensibles »,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 28 Mai 2020 accordant délégation de pouvoirs au Maire et aux Adjointes en vertu des articles du Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment d'exercer, au nom de la Commune, les droits de préemption définis au Code de l'Urbanisme et de déléguer l'exercice de ces droits,

ET

Vu la décision du Maire de La Ville-du-Bois en date du 21 avril 2021, portant délégation à l'EPFIF de l'exercice du droit de préemption urbain pour le bien sis 75 avenue de La Division Leclerc cadastré à La Ville-du-Bois section AD n° 517, portant sur la vente d'un bien en adjudication appartenant à SCI SCPB, conformément à la déclaration d'intention d'aliéner parvenue en mairie le 24 février 2021, susmentionnée,

Vu le règlement intérieur institutionnel adopté par le conseil d'administration de l'EPFIF le 26 juin 2020 déléguant à son Directeur Général, et, en cas d'empêchement, au directeur général adjoint, l'exercice du droit de préemption,



Vu la décision n° 2021-26 du Directeur Général de l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France déléguant le droit de préemption au Directeur Général Adjoint ;

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 19 avril 2021,

Considérant :

Considérant les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF), notamment en faveur du renouvellement urbain, du dynamisme économique, et du réaménagement des avenues métropolitaines,

Considérant le plan directeur RN20 qui précise le futur alignement de l'axe routier et encadre les opérations immobilières de requalification de ses abords,

Considérant les objectifs de la politique locale de l'habitat, tels que présentés dans le PADD du PLU, d'offrir aux habitants un parcours résidentiel complet, et de mettre en œuvre la mixité sociale,

Considérant qu'un projet est à l'étude prévoit l'intégration de cette parcelle à l'assiette d'une future opération immobilière, qui comprendrait les parcelles cadastrées section AD numéros 105-106-107-108-109-517,

Considérant l'acquisition par l'EPPFIF du sise 73 avenue de la Division Leclerc en date du 24 avril 2021, et la préemption du sise 71 avenue de la Division Leclerc en cours de fixation judiciaire de prix,

Considérant que cette unité foncière représente un enjeu urbain majeur dans la requalification de la RN 20 à La Ville-du-Bois, tant par sa taille (près de 5 000 m²) que par son emplacement dans un secteur en plein renouvellement,

Considérant que cette unité foncière permettrait de développer une opération d'environ 100 logements dont la moitié de locatifs sociaux,

Considérant que le futur projet permettrait de poursuivre la requalification du front urbain de la RN20 en anticipation de son futur alignement,

Considérant que le bien objet de la DIA permettrait de finaliser le remembrement de cette unité foncière,

Considérant l'objectif de lutte contre l'habitat insalubre,

Considérant que la parcelle cadastrée AD section 517, présente un bâti en état de dégradation avancé alors qu'elle est occupée par plusieurs locataires, et a fait l'objet d'un sinistre dans la nuit du 8 au 9 janvier 2019,

Considérant le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France fixant pour objectif prioritaire à l'EPPFIF de contribuer à l'augmentation de la production de logements et au développement de nouvelles activités économiques,



Considérant que le bien objet de la DIA est localisé dans le périmètre d'intervention foncière à l'intérieur duquel l'EPFIF est habilité à intervenir, au titre de la convention susmentionnée,
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 de veille foncière sus visée,

Considérant que la réalisation des objectifs poursuivis à savoir, « mettre en œuvre une politique locale de l'habitat, d'organiser [...] l'accueil des activités économiques », présente un intérêt général au sens de l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme,

Considérant que l'acquisition du bien est stratégique pour la réalisation des objectifs assignés,

Décide :

Article 1 :

D'acquiescer aux prix et conditions proposés dans le jugement d'adjudication sur saisie immobilière en date du 31 mars 2021 indiquant le prix de la dernière enchère à cent cinquante et un mille euros (151 000 €) en sus de quinze mille euros et six cent quarante-deux euros et quinze centimes (15 642,15 €) de frais préalables de ventes comme indiqué dans le cahier des conditions de vente, du bien situé 75 avenue de la Division Leclerc, cadastré section AD n° 517.

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 Emmanuelle GUEDJ, 72 Allée des Champs Elysées, 91080 Évry-Courcouronnes), en tant que notaire et mandataire de la vente,
- A l'acquéreur évincé selon les indications mentionnées dans le jugement d'adjudication.

Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie de La VILLE-DU-BOIS.



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 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 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 22 Avril 2021



Michel GERIN
Directeur Général Adjoint