

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la Préfecture des Yvelines
pour les biens situé Rue Marius Minnard
à NEAUPHLE-LE-CHÂTEAU (78)
cadastré section AC n°253, AC n°254, AC n°255 et AC n°256

N°2200193

Réf. DIA n° 22Y0017 / n°2022-78442-40129

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 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,

Vu les dispositions du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement approuvé le 20 décembre 2017,

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 le plan local d'urbanisme (PLU) de la ville de Neauphle-le-Château approuvé le 15 décembre 2011, modifié le 25 novembre 2013, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le classement du bien en zone Ucvb du PLU correspondant à une zone urbaine à vocation d'extension directe du centre-bourg historique,

Vu l'arrêté préfectoral n°78_2020_12_24_010 du 28 décembre 2020 prononçant la carence définie par l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation au titre de la période 2017-2019 sur la commune de Neauphle-le-Château et transférant le droit de préemption urbain au Préfet de Yvelines,

Vu les études et tous documents préalables à la conclusion de la convention,

Vu la délibération du 18 décembre 2020 n°B-20-3-24 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Neauphle-le-Château et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 28 septembre 2020 n°07-09/2020 du Conseil municipal de la ville de Neauphle-le-Château approuvant la convention d'intervention foncière entre la ville et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 5 janvier 2021 entre la commune de Neauphle-le-Château et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Thomas CHENAILLER, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 6 avril 2022 en mairie de Neauphle-le-Château, informant Madame le Maire de l'intention des propriétaires d'aliéner les biens situés rue Marius Minnard à Neauphle-le-Château, cadastrés section AC n°253, AC n°254, AC n°255 et AC n°256, libre de toute occupation, moyennant le prix de NEUF CENT VINGT MILLE EUROS HT (920 000 € HT), en ce non compris les honoraires d'agence d'un montant de QUATRE VINGT DIX MILLE EUROS TTC (90 000 € TTC) à la charge de l'acquéreur,

Vu l'arrêté préfectoral n°78-2021-06-22-00003 du 22 juin 2021 déléguant l'exercice du droit de préemption urbain à l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France sur le secteur de maîtrise foncière dit « Orange » à Neauphle-le-Château,

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 Adjointes, l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande de pièces complémentaires effectuée le 16 mai 2022 et leur réception le 20 mai 2022,

Vu la demande de visite effectuée le 16 mai 2022 et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite le 7 juin 2022,

Vu l'étude de capacité réalisée par l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France sur le secteur de maîtrise foncière dit « Orange », concluant à la possibilité de réaliser une opération mixte d'environ 65 logements dont au moins 50% en logements locatifs sociaux (LLS) dans le but de répondre aux objectifs fixés par le Préfet des Yvelines et poursuivre la politique locale de l'habitat de la commune,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 8 juin 2022,

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, 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 l'arrêté préfectoral n°78_2020_12_24_010 du 28 décembre 2020 prononçant la carence définie par l'article L302-9-1 du Code de la Construction et de l'Habitation au titre de la période 2017-2019 pour la commune de Neauphle-le-Château,

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 PLU de la commune de Neauphle-le-Château,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone Ucvb au PLU à vocation d'extension directe du centre-bourg historique,

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 le Programme pluriannuel d'interventions, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, fixe pour objectif prioritaire à l'EPFIF de contribuer à accélérer et augmenter la production de logements et en particulier de logements sociaux,

Considérant que les biens objet de la DIA sont situés dans le secteur de maîtrise foncière dit « Orange » de la convention d'intervention foncière conclue avec la commune de Neauphle-le-Château,

Considérant le programme de la convention d'intervention foncière entre la ville de Neauphle-le-Château et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France visant à réaliser dans le secteur de maîtrise foncière « Orange », où se situe les biens mentionnés ci-dessus, une opération d'environ 65 logements dont au moins 50% de logements locatifs sociaux,

Considérant que la production de logements sociaux dans ce secteur, compte tenu des besoins de la commune de Neauphle-le-Château en la matière, présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que cette opération d'environ 65 logements dont au moins 50% en logements sociaux, nécessite une maîtrise foncière préalable,

Considérant que pour ce faire des négociations ont été engagées avec les autres propriétaires du secteur dit « Orange »,

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'environ 65 logements dont au moins 50% en logement social.

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir les biens Rue Marius Minnard à Neauphle-le-Château, cadastrés AC n°253, AC n°254, AC n°255 et AC n° 256, tels que décrits dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de SEPT CENT DIX MILLE EUROS (710 000 €) commission d'agence incluse.

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 :



- Aux propriétaires selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître Thomas CHENAILLER, 26 Rue Raymond Berrurier à Le Mesnil Saint-Denis (78320), notaire 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 Neauphle-le-Château.

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.

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 de Versailles.

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, le 3 juillet 2022



Gilles BOUVELOT
Directeur Général