

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain renforcé
par délégation de l'Etablissement Public Territorial
Boucle Nord de Seine
pour le bien cadastré section I n°18
sis 7 rue des Anciennes Ecoles à Villeneuve-la-Garenne

Décision n° 2200194

Réf. DIA IA 092 078 22 60063 – Mairie de Villeneuve-la-Garenne

Le Directeur général,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code de la construction et de l'habitation,

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 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 existants, en particulier à proximité des gares,

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

Vu la loi n°2017-86 relative à l'Egalité et la Citoyenneté du 27 janvier 2017 rendant les Etablissements Publics Territoriaux compétent de plein droit en matière de droit de préemption urbain et également de droit de priorité,

h

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal de la ville de Villeneuve-la-Garenne le 1^{er} octobre 2015 et modifié par délibération du conseil de territoire le 5 février 2020 et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu la délibération n°2020/S05/037 du 24 juin 2021 du conseil du Territoire de l'EPT Boucle Nord de Seine autorisant son président à engager les procédures d'enquêtes préalables à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et enquêtes parcellaire nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement du centre-ville à Villeneuve-la-Garenne composé en partie par le secteur « Gallieni Nord »,

Vu l'arrêté préfectoral DCPAT/BEICEP n°2022-59 du 31 mai 2022 portant ouverture d'une enquête publique environnementale unique, préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et parcellaire, au bénéfice de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Boucle Nord de Seine relative au projet d'aménagement du centre-ville à Villeneuve-la-Garenne composé en partie par le secteur « Gallieni Nord »,

Vu le Programme pluriannuel d'interventions, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France le 24 mars 2021,

Vu la délibération du 18 décembre 2020 n° B20-3-31 du bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la ville de Villeneuve-la-Garenne, l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 17 décembre 2020 n°15/0142 du conseil municipal de la ville de Villeneuve-la-Garenne approuvant la convention d'intervention foncière entre la ville de Villeneuve-la-Garenne, l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 4 février 2021 n°2021/S01/030 du Conseil de Territoire approuvant la convention d'intervention foncière entre la ville de Villeneuve-la-Garenne, l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 2 avril 2021 entre la ville de Villeneuve-la-Garenne, l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, délimitant 3 périmètres d'intervention foncières dont le secteur « Gallieni Nord », précisant l'objectif de réalisation de 500 logements dont 25 % de logements locatifs sociaux ou aidés et la réalisation d'équipements publics pour un budget de 45 millions d'euros Hors Taxe,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner IA 092 078 22 60063 établie par Maître Sylvie MALOT, notaire à VILLENEUVE-LA-GARENNE en application des articles L 240-1 et L 240-3 du code de l'urbanisme, reçue le 29 mars 2022 en mairie de Villeneuve-la-Garenne, informant Monsieur le Maire de l'intention des propriétaires de vendre une parcelle sise 7 rue des Anciennes Ecoles, cadastré à Villeneuve-la-Garenne section I n°18, composé d'une maison d'une surface habitable de 124,8 m², vendu libre de toute occupation, moyennant le prix de 280.000 € (Deux Cent Quatre-Vingt Mille euros), en ce compris une commission de 15.000 € TTC (Quinze mille euros) à la charge du vendeur,

Vu la décision n°2017/S02/009 du conseil de Territoire de Boucle Nord de Seine en date du 28 février 2017, portant délégation à l'EPFIF de l'exercice du droit de préemption, du droit de préemption urbain renforcé et du droit de priorité sur l'ensemble du secteur « Gallieni Nord » dans lequel est situé la parcelle I n°18, objet de la présente DIA,

6

Vu le règlement intérieur institutionnel adopté 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 les acquisitions déjà réalisées par l'EPFIF dans le secteur « Gallieni Nord » en vue de la réalisation des objectifs de la convention, et notamment les parcelles I 259, I 260 et I 113,

Vu la demande la visite du bien effectuée le 24 mai 2022 et la visite du bien effectuée le 7 juin 2022,

Vu la demande de pièces complémentaires effectuée le 24 mai 2022 et leur réception le 7 juin 2022,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 16 juin 2022,

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 développement urbain, d'amélioration de la dynamique économique et d'évolution des grands secteurs de projets de la Ville exposés dans le PADD du PLU de Villeneuve-la-Garenne,

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'EPFIF de contribuer à accélérer et augmenter la production de logements diversifiés et de participer à la transition écologique des territoires mais aussi d'agir en faveur du développement économique,

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 les actions d'aménagement répondent à un enjeu important de connexion entre le nouveau tissu urbain créé par l'opération de centre-ville et les quartiers environnants, de ce fait le développement de nouveaux logements en vue de faire évoluer l'habitat en centre-ville, nécessitent une maîtrise foncière préalable,

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,

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

Considérant que l'acquisition de ce bien au sein du secteur « Gallieni Nord » est stratégique pour la réalisation d'un programme de logements et d'un équipement public à destination de la jeunesse sur l'unité foncière délimitée par la rue des Anciennes Ecoles, le Boulevard Gallieni, la rue Edouard Manet et la rue Pointet,

6

Décide :

Article 1 :

D'acquérir aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner le bien situé 7 rue des Anciennes Ecoles, à Villeneuve-la-Garenne, cadastré I n°18, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de DEUX CENT QUATRE VINGT MILLE EUROS (280.000 €) en ce compris une commission de 15.000 € TTC (Quinze mille euros) à la charge du vendeur.

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

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 parfaite. Elle sera régularisée conformément aux dispositions de l'article L.213-14 du code de l'urbanisme. Le prix de vente 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, sous pli recommandé avec accusé de réception ou remise contre décharge à :

- Au propriétaire selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître Sylvie MALOT, 100 avenue de VERDUN, BP 7, 92 391 Villeneuve-la-Garenne, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- Aux acquéreurs évincés, 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 Villeneuve-la-Garenne.

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 Cergy-Pontoise.

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 Cergy-Pontoise.

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 30 juin 2022

Gilles BOUVELOT,
Directeur Général

