

**DECISION**  
**Exercice du droit de préemption urbain**  
**par délégation de la Commune de Noisy-le-Roi**  
**pour le bien situé Route Nationale 307**  
**cadastré section AN n°39-41-50-51-52-53 et partie**  
**de la parcelle AN 37 sous condition**

N° 2200204

Réf. DIA n° 078 455 22 G0048

**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 plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 4 avril 2007, modifié les 25 janvier 2010 et 27 mai 2019, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le classement du bien en zones AU, AUh et N du PLU, destinées à l'accueil de constructions ayant un intérêt général dans le cadre d'un schéma d'aménagement d'ensemble.

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 délibération du Conseil municipal de la Commune de Noisy-le-Roi en date du 8 juin 2020 instaurant le droit de préemption urbain dans les zones U et AU du PLU,

Vu l'arrêté préfectoral 78-2020-12-24-011 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 Noisy-le-Roi,

Vu l'étude de stratégie urbaine engagée en février 2013, en vue de définir un schéma d'aménagement comprenant la réalisation d'une opération mixte d'activités, équipements, loisirs et de logements comprenant un minimum de 30% de logements locatifs sociaux sur le secteur dit « Chaponval »,

Vu l'étude urbaine réalisée en novembre 2017 définissant des scénarii d'aménagement sur le secteur dit « Chaponval » développant une offre multifonctionnelle intégrant 500 à 700 logements dont 35 à 40% sociaux.

Vu la délibération du 8 avril 2021 n°B21-1-21 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Noisy-le-Roi et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 8 mars 2021 n°2021-08-03-08 du Conseil municipal de la ville de Noisy-le-Roi approuvant la convention cadre entre la ville et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 14 juin 2021 entre la ville de Noisy-le-Roi et l'EPFIF délimitant le périmètre dit « Chaponval » et précisant l'objectif de réalisation d'un projet urbain pour un budget estimatif global de 20 millions d'euros.

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Olivier TYL, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 4 avril 2022 en mairie de Noisy-le-Roi, informant Monsieur le Maire de l'intention des propriétaires d'aliéner le bien situé à Noisy-le-Roi cadastré section AN n° 39-41-50-51-52-53 et partie de la parcelle section AN 37 sous condition de la réalisation d'un échange préalable, Route Nationale 307, libre de toute occupation, moyennant le prix de NEUF MILLION SEPT CENT CINQUANTE MILLE EUROS ( 9 750 000 €) TTC , en ce non compris les commissions d'agence d'un montant total de UN MILLION QUATRE-VINGT DIX MILLE EUROS (1 090 000 €) TTC à la charge de l'acquéreur,

Vu la délibération n° 2022-30-05-09 du Conseil municipal de Noisy-le-Roi, du 30 mai 2022 autorisant le Maire à déléguer à l'EPFIF l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de la DIA susvisée,

Vu le règlement intérieur institutionnel et les délibérations adoptées par le Conseil d'administration de l'EPPFIF 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 1 juin 2022 et leur réception le 22 juin 2022.

Vu la demande de visite et la visite effectuée le 20 juin 2022 et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite,

Vu l'acquisition de la parcelle cadastrée section AM 9 déjà réalisée dans le secteur dit « Chaponval » par l'EPPFIF en vue de la réalisation des objectifs de la convention,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 6 juillet 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 les objectifs exposés dans le PADD du PLU de Noisy-le-Roi relatifs au développement d'un projet d'ensemble de qualité, avec des équipements, des espaces verts, de l'hébergement, de l'enseignement, de la recherche et de petits programmes de logements, compatible avec les critères de classement de la Plaine de Versailles proche et en harmonie avec les objectifs de l'Association Patrimoniale de la Plaine de Versailles et du Plateau des Alluets (APPVPA),

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant les parcelles précitées en zones AU, AUh et N au PLU sont destinées à l'accueil de constructions ayant un intérêt général dans le cadre d'un schéma d'aménagement d'ensemble.,

Considérant que les enjeux du PLU de la commune de Noisy-le-Roi sont de faire du secteur dit « Chaponval » une opération de renouvellement de friches support d'un projet d'ensemble de qualité, avec des équipements, des espaces verts, de l'hébergement, de l'enseignement, de la recherche et de petits programmes de logements,

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'EPPFIF de contribuer à accélérer et augmenter la production de logements et en particulier de logements sociaux et d'agir en faveur du développement économique,

Considérant le programme de la convention d'intervention foncière entre la ville de Noisy-le-Roi et l'EPPFIF visant à réaliser dans le secteur « Chaponval », où se situe le bien mentionné ci-dessus, un projet comprenant du logement,

Considérant que le bien objet de la DIA est situé dans le périmètre d'intervention foncière à l'intérieur duquel l'EPFIF intervient,

Considérant la possibilité de réaliser sur le secteur dit « Chaponval » une opération comprenant a minima 400 logements dont plus de 30 % de logements sociaux

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi à savoir la réalisation de programmes de logements dont au moins 30% sociaux présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme

Considérant que ces actions d'aménagement urbain nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Considérant l'acquisition du bien sis Les Grands Clos cadastrée AM 9 déjà réalisée par l'EPFIF dans le secteur « Chaponval » démontrant la réalité du projet,

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 du projet sus indiqué permettant la création de logements dont une partie de logements sociaux,

**Décide :**

**Article 1 :**

De proposer d'acquérir le bien situé Route Nationale 307 – NOISY LE ROI, cadastré section AN n° 39-41-50-51-52-53 et partie de la parcelle cadastrée AN 37 sous condition de la réalisation d'un échange préalable au prix de SEPT MILLIONS SEPT CENT CINQUANTE MILLE EUROS (7 750 000 €), en ce compris les frais d'agence.

Ce prix s'entendant 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 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 Société Foncière Léon Moreux selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître Olivier TYL, adresse, 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 Noisy-le-Roi.

**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 12 juillet 2022

Gilles BOUVELOT  
Directeur Général

