

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la Communauté
d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines
de la parcelle cadastrée section BH 180 située
2B Avenue de l'Armée Leclerc à Trappes (78)

N°2200326

Réf. DIA n°78621E0241

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 leur 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,

h Vu le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé le 23 février 2017, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°2.1 du PLUi de Saint-Quentin-Yvelines intitulé « *revitalisation et réaménagement du centre-ville : centre Jaurès intégrant le plateau urbain* » approuvée le 23 février 2017 identifie l'entrée de Ville et l'avenue de l'Armée Leclerc comme un axe à mettre en valeur pour en faire l'épine dorsale du secteur, et plus précisément pour lequel des enjeux et objectifs ont été définis : permettre la réalisation du projet de plateau urbain dans les meilleures conditions possibles et en tirer le meilleur parti pour réaménager et revitaliser le centre-ville de Trappes ; renforcer l'attractivité du secteur, notamment sur le plan commercial ; rétablir les connexions qui avaient été rompues par le passage de la RN 10 entre le village (le cœur historique de la ville) et le centre Jaurès gare (le centre-ville moderne) pour permettre l'émergence d'un véritable centre-ville réuni ; réaménager le centre-ville à travers la requalification du bâti, des paysages et de l'espace public, avec notamment la création d'une nouvelle place publique ;

Vu la délibération n°2021-204 du conseil communautaire de Saint-Quentin-en-Yvelines en date du 1^{er} juillet 2021 instaurant un périmètre d'étude sur la commune de Trappes en lien avec les projets d'enfouissement de la RN10, de création d'un plateau urbain et de revitalisation de son cœur de Ville,

Vu la délibération n°2022-295 du conseil communautaire de Saint-Quentin-en-Yvelines en date du 17 novembre 2022 définissant des orientations stratégiques et proposant des modalités de mise en œuvre pour l'aménagement de l'opération dite des Rives du Plateau Urbain sur la commune de Trappes,

Vu le classement en zone UM4c16 du PLUi, à destination mixte habitat / activité,

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 n° 2017-363 du conseil communautaire de Saint-Quentin-en-Yvelines en date du 18 mai 2017 instaurant le droit de préemption urbain renforcé sur les zones urbaines (U) du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) sur la Commune de Trappes,

Vu la délibération du 15 mars 2019 n° B19-1-15 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention stratégique d'intervention foncière entre la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 4 avril 2019 n° 2019-83 du Conseil communautaire de la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines approuvant la convention stratégique d'intervention foncière entre la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 11 avril 2019 entre la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et l'EPFIF portant sur l'intégralité du territoire communautaire, précisant que l'action foncière de l'EPFIF peut porter sur toutes les zones urbaines, à urbaniser, ainsi que sur toute unité foncière jouxtant ces zones pour une enveloppe financière dédiée de 12 millions d'euros Hors Taxe,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Fanny DASSONVILLE-RIBERTY, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 30 août 2022 en mairie de Trappes, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner un bien situé à Trappes – 2B Avenue de l'Armée Leclerc cadastré, section BH n° 180 d'une surface de 1 366 m², faisant l'objet de deux baux commerciaux, moyennant un prix d'UN MILLION QUATRE CENT CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXES (1 450 000 € HT),

h

Vu la délibération n°2020-711 du conseil communautaire de Saint-Quentin-en-Yvelines, du 11 juillet 2020 donnant à Monsieur le Président de Saint-Quentin-en-Yvelines compétence pour déléguer le droit de préemption,

Vu la décision n° 22-210 du Président de Saint-Quentin-en-Yvelines en date du 12 décembre 2022, portant délégation à l'EPFIF de l'exercice du droit de préemption renforcé pour le bien objet de la DIA susvisée,

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 visite et de communication de documents complémentaires adressée par Saint-Quentin-en-Yvelines aux propriétaires et à leur notaire mentionné ci-dessus, le 24 octobre 2022 dont il a été accusé réception le 25 octobre 2022 par le notaire du Vendeur,

Vu la visite effectuée le 17 novembre 2022 et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite,

Vu le classement de la parcelle BH n°180 en zone UM4c16 du PLUi, à destination mixte habitat / activités,

Vu l'étude de programmation urbaine pilotée par la Ville de Trappes intitulé « Vivre le Secteur Jean-Jaurès » en date du 17 décembre 2021 avec l'accompagnement d'un bureau d'études urbaines,

Vu les premières orientations de l'étude de programmation urbaine concluant à la possibilité de réaliser 80 logements sur le bien faisant l'objet de la DIA susmentionnée et sur les parcelles avoisinantes,

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

Considérant :

Considérant que le PADD visé ci-dessous vise le secteur de la Ville de Trappes à enjeux de développement et renouvellement, notamment par la requalification des entrées de Ville en lien avec l'enfouissement de la RN10, la réalisation du plateau urbain et la revitalisation du centre-ville,

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 à proximité des gares,

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 le plan de zonage et le règlement du PLUi classant la parcelle précitée en zone UM4c16 au PLUi à destination mixte habitat / activité,

Considérant l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°2.1 du PLUi qui doit permettre une intensification du centre Jaurès et des abords du Plateau à travers l'accueil de nouvelles constructions et d'activités commerciales et tertiaires,

h 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 et en particulier de logements sociaux,

Considérant les premières orientations de l'étude de programmation urbaine intitulé « Vivre le Secteur Jean-Jaurès » sur la parcelle objet de la DIA susvisée,

Considérant que la parcelle objet de la DIA présente un intérêt pour renforcer l'attractivité du centre-ville en y développant une opération mixte comprenant logements et commerces,

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

Considérant l'objectif de la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et de la ville de Trappes de restructurer, requalifier l'entrée de Ville et l'Avenue de l'Armée Leclerc par la création notamment de nouveaux logements,

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

Considérant que la réalisation de cette opération de recomposition et de renouvellement urbain, comprenant notamment la réalisation de logements, 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 au renouvellement urbain 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 de la parcelle BH 180 objet de la DIA susvisée est stratégique pour la réalisation d'un futur programme de logements,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 2B Avenue de l'Armée Leclerc à TRAPPES, cadastré section BH n° 180, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de **SEPT CENT MILLE EUROS HORS TAXES (700 000 €) HT.**

Ce prix s'entendant en l'état d'occupation de l'immeuble tel que précisé dans la DIA, ses annexes et les documents communiqués les 7 et 24 novembre 2022.

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

h

- 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 susvisés, 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 remise contre décharge à :

- Au propriétaire selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- A Maître Fanny DASSONVILLE-RIBERTY, 20 avenue Diane – 83700 SAINT-RAPHAËL 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 Trappes.

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 13/12/2022

Gilles BOUVELOT
Directeur Général

