

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la Communauté
d'Agglomération Saint-Quentin-en-Yvelines
des parcelles cadastrées sections AC 418, 432
(quotité attachée aux droits indivis pour ½), AC
525, AC 527, AC 528 situées 8 rue de la Tournelle,
109 avenue de Versailles et 111 avenue de
Versailles à Villepreux (78)

N° 2200337

Réf. DIA n° DA22E0135

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,

h

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) de la commune de Villepreux approuvé le 29 juin 2017, modifié les 27 juin 2019 et 30 septembre 2021, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°4 du PLU de la commune de Villepreux approuvée le 29 juin 2017 qui identifie le secteur de l'Avenue de Versailles comme un secteur amené à connaître une évolution, et plus précisément pour lequel des principes ont été définis : permettre l'évolution des emprises foncières vers de l'habitat de type collectif et/ou des activités tertiaires, de service ou de commerces compatibles avec le caractère résidentiel, qualifier l'entrée de ville et valoriser le cadre paysage,

Vu le diagnostic territorial effectué en mai 2022 dans le cadre de la révision du PLU identifiant l'avenue de Versailles comme site potentiellement mutable avec création d'environ 200 logements dont 50% de logements sociaux,

Vu la volonté de pacification de la route départementale 11 (RD11),

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 28 septembre 2017 instaurant le droit de préemption urbain sur toutes les zones urbaines (U) et les zones à urbaniser (AU) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur la Commune de Villepreux

Vu la délibération du 20 septembre 2021 n° 2021-09-63 du Conseil municipal de la ville de Villepreux approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Villepreux, la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 29 octobre 2021 n° B21-3 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Villepreux, la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 25 novembre 2021 n° 2021-309 du Conseil communautaire de la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Villepreux, 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 30 décembre 2021 entre la Commune de Villepreux, la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et l'EPPFIF délimitant le périmètre de veille foncière dit « avenue de Versailles-RD11 »,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par le propriétaire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 30 septembre 2022 en mairie de Villepreux, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner les biens situés à Villepreux - 8 rue de la Tournelle, 111 Avenue de Versailles et 109 Avenue de Versailles cadastrés, section AC n° 418 d'une surface de 1091 m², AC 432 d'une surface de 100 m² (quotité attachée aux droits indivis pour ½), AC 525 d'une surface de 584 m², AC 527 d'une surface de 330 m² et AC 528 d'une

surface de 206 m², libres de toute occupation, moyennant un prix total de UN MILLION SEPT CENT CINQUANTE MILLE EUROS (1 750 000 €),

Vu la délibération n° 2020-71 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 l'arrêté du 21 juillet 2020 portant délégation de fonctions à Monsieur Lorrain MERCKAERT, 1^{er} Vice-Président en charge de l'urbanisme et l'aménagement du territoire,

Vu la décision n° 22-207 du Vice-Président de Saint-Quentin-en-Yvelines en date du 5 décembre 2022, portant délégation à l'EPFIF de 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'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 au propriétaire, le 17 novembre 2022 dont il a été accusé réception le 22 novembre 2022 par le Vendeur,

Vu la visite effectuée le 29 novembre 2022 et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite,

Vu le classement des parcelles AC n°418-525-527-528 et 432 (quotité attachée aux droits indivis pour ½) en zone UD du PLU, secteur d'habitat à dominante d'habitat collectif, grands équipements et d'activités artisanales et commerciales

Vu l'étude urbaine pilotée par Saint-Quentin-en-Yvelines sur le secteur « Les Clayes-sous-Bois, Villepreux, de la gare au pont de Biais » lancée le 7 janvier 2022 avec l'accompagnement d'un bureau d'études urbaines,

Vu les premières orientations de l'étude urbaine sur le secteur « Les Clayes-sous-Bois, Villepreux, de la gare au pont de Biais » qui conclut :

- A la nécessité de requalifier cette entrée de ville tout en développant une vision d'ensemble et en définissant les conditions et orientations garantissant la bonne intégration des futures opérations et une évolution maîtrisée du secteur,
- A la possibilité de développer sur ce secteur une opération de logements dont une partie de logements sociaux,
- Au besoin de fixer une densité acceptable sur cette emprise afin de permettre une couture urbaine plus douce sur ce secteur contraint et de faire le lien d'une part avec la partie nord de la RD 11 et d'autre part, le tissu pavillonnaire des Clayes sous-bois le long de l'avenue de Versailles.

Vu la délibération n° 2022-230 du conseil Communautaire du 30 juin 2022 intitulée Saint-Quentin-en-Yvelines- Villepreux-Révision du Plan Local d'Urbanisme – Débat sur les orientations générales d'aménagement et de développement du Projet D'Aménagement et de développement Durables,

Vu l'acquisition déjà réalisée dans le secteur « avenue de Versailles-RD11 » par l'EPF Ile-de-France en vue de la réalisation des objectifs de la convention,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 9 décembre 2022.

h

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, de réaliser 155 logements sociaux pour la période triennale 2020-2022,

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 PLU classant la parcelle précitée en zone UD au PLU à vocation d'habitat à dominante d'habitat collectif, grands équipements et d'activités artisanales et commerciales,

Considérant l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°4 du PLU laquelle prévoit dans le périmètre dont les biens objet de la DIA visée ci-dessus fait partie, a minima 35% de logements à caractère social,

Considérant le diagnostic territorial effectué en mai 2022 dans le cadre de la révision du PLU identifiant l'avenue de Versailles comme site potentiellement mutable pour un projet de création d'environ 200 logements dont 50% de logements sociaux,

Considérant le débat du PADD stipulant un encadrement de l'évolution du territoire en favorisant le renouvellement urbain notamment sur des secteurs ciblés en entrée de ville et/ ou proches des pôles de vie, qui complète avec une volonté d'encadrer la production de logements sur des sites stratégiques et de tendre vers l'objectif de 25 % de logements sociaux pour répondre aux exigences de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain,

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 engagements de la ville de Villepreux et de Saint-Quentin-en-Yvelines au titre de la convention d'intervention foncière de définir un programme dans le secteur « Avenue de Versailles-RD11 »,

Considérant l'étude urbaine en cours sur le secteur « Les Clayes-sous-Bois, Villepreux, de la Gare au pont de Biais », lancée depuis le 7 janvier 2022 par Saint-Quentin-en-Yvelines avec l'accompagnement d'un bureau d'études permettra de définir à terme un programme, des scénarios d'aménagement et d'apporter des éléments de mise en œuvre,

Considérant les premières orientations de l'étude urbaine sur le secteur « Les Clayes-sous-Bois, Villepreux, de la gare au pont de Biais » qui porte notamment sur les parcelles objet de la DIA susvisée,

Considérant que les parcelles objet de la DIA sont situés dans le périmètre d'intervention foncière « avenue de Versailles-RD11 » à l'intérieur duquel l'EPFIF intervient,

h

Considérant l'objectif de la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et de la ville de Villepreux de restructurer et requalifier le secteur « avenue de Versailles-RD11 » par la création notamment de nouveaux logements, notamment du logement social,

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

Considérant l'acquisition déjà réalisée par l'EPFIF dans le secteur « avenue de Versailles-RD11 » du bien sis 147 avenue de Versailles pour la réalisation d'un projet de logements collectifs, notamment du logement social,

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 des parcelles AC n°418-525-527-528 et AC 432 (quotité attachée aux droits indivis pour ½) objet de la DIA susvisée est stratégique pour la réalisation d'un futur programme de logements, notamment du logement social.

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir les biens 8, rue de la Tournelle, 111 avenue de Versailles et 109 avenue de Versailles à VILLEPREUX, cadastrées section AC n° 418-525-527-528 et 432 (quotité attachée aux droits indivis pour ½), tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de **NEUF CENT MILLE EUROS (900 000 €) HT**.

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

h

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 :

- Au propriétaire 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 Villepreux.

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 20 décembre 2022

Gilles BOUVELOT
Directeur Général

