epf
ILE-DE-FRANCE

DÉCISION

Exercice du droit de préemption urbain par délégation de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise pour le bien situé 2050 Route de Quarante Sous à Orgeval (78630) cadastré section AL 2

N° 2200016
Réf. DIA N° 07846621G0162 – n°2021-78466-86591

Le Directeur général,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

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 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 nomination 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 urbain 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 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 Intercommunal (PLUi) de la Communauté Urbaine du Grand Paris Seine et Oise (GPS&O) approuvé le 16 janvier 2020, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

Vu le zonage UEm du PLUi correspondant aux activités économiques mixtes,

Vu le programme local de l'habitat intercommunal 2018-2023 de la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise approuvé par le conseil communautaire en date du 14 février 2019,

Vu les arrêtés préfectoraux n°2015362-0002 et n°2015362-0003 en date du 28 décembre 2015 portant création de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise à compter du 1er janvier 2016,

Vu la délibération CC_2020_02_06_36.0 du conseil communautaire de la communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise en date du 6 février 2020 instaurant un droit de préemption urbain simple sur toutes les zones U et AU du PLUi, dont la commune d'Orgeval, et maintenant les périmètres de droit de préemption renforcé en vigueur,

Vu la délibération N° B21-3 du bureau du Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier D'Ile-de-France du 29 octobre 2021 approuvant la convention d'action foncière entre la commune d'Orgeval, et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération CC_2021_07_08 du conseil communautaire de la communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise en date du 8 juillet 2021, approuvant la signature d'une convention foncière sur le « secteur Nord Quarante Sous » à Orgeval,

Vu la délibération 2021-CD-5-6690.1 du Conseil départemental des Yvelines en date du 1er octobre 2021 approuvant la signature d'une convention foncière sur le « secteur Nord Quarante Sous » à Orgeval,

Vu la délibération du Conseil communautaire n°CC_2017_09_28_13 du 28 septembre 2017 déclarant d'intérêt communautaire le périmètre des Quarante Sous à Orgeval,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 5 novembre 2021 entre la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise, le Département des Yvelines et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, délimitant le périmètre de veille foncière sur le secteur « Quarante Sous Nord »,

Vu le diagnostic commercial engagé en 2015 par la CA2RS et poursuivi en 2018 par la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise,

Vu les études urbaines engagées en 2015 et en 2018 sur le secteur des Quarante Sous,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître Sabrina PASSEMARD, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 11 octobre 2021 en mairie d'Orgeval, informant Monsieur le Maire de l'intention des propriétaires de céder le bien cadastré section AL 2 – 2050 Route de Quarante Sous à Orgeval moyennant le prix de NEUF MILLIONS CENT MILLE EUROS (9 100 000 €) augmenté à défaut de remplir les conditions de l'article 257 bis du Code général des impôts du montant de la régularisation de TVA s'élevant à ce jour à la somme de QUARANTE-SEPT MILLE SEPT CENT SEIZE EUROS ET TRENTE-HUIT CENTIMES (47 716,38 €) à parfaire ou à diminuer au jour de la signature de l'acte de vente, en ce non compris la commission d'agence d'un montant de CENT QUATRE-VING DEUX MILLE EUROS (182 000 €).

Vu la délibération 2020_11_19_22 du conseil communautaire de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise (GPS&O), du 19 novembre 2020 portant délégation de compétence au Président de la

Communauté Urbaine de Grand Paris Seine et Oise pour prendre des décisions dans les domaines limitativement énumérés parmi lesquels l'urbanisme et notamment la délégation de l'exercice des droits de préemption urbain à l'occasion de l'aliénation d'un bien,

Vu la décision N° D2021_720 du Président en date du 7 décembre 2021, portant délégation à l'EPFIF l'exercice du droit de préemption urbain pour le bien cadastré à Orgeval secteur AL 2 conformément à la déclaration d'intention d'aliéner parvenue en mairie le 11 octobre 2021,

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 Adjoints, l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande de pièces complémentaires et de visite effectuée par l'EPFIF le 9 décembre 2021 et la réception des pièces le 15 décembre 2021,

Vu l'acceptation de la visite en date du 14 décembre 2020 et sa concrétisation le 21 décembre 2021 ainsi que le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite,

Vu les acquisitions déjà réalisées sur le secteur des Quarante Sous, par la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France en vue de la requalification urbaine du secteur,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 13 janvier 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 le zonage du PLUi de la Communauté Urbaine du Grand Paris Seine et Oise approuvé le 16 janvier 2020, classant la parcelle précitée en zone UEm, espace correspondant aux activités économiques mixtes,

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 / d'agir en faveur du développement économique,

Considérant la délibération du Conseil communautaire n°CC_2017_09_28_13 du 28 septembre 2017 déclarant d'intérêt communautaire le périmètre des Quarante Sous à Orgeval,

Considérant la convention d'intervention foncière pour l'accompagnement à long terme du projet de renouvellement urbain des Quarante Sous à Orgeval, vise à la réalisation à long terme, d'un programme immobilier mixte accueillant logements, bureaux, activités et équipements publics,

Considérant la délibération du Conseil Départemental des Yvelines en date du 1er octobre 2021 actant la volonté du Département des Yvelines de poursuivre une action foncière ambitieuse visant à assurer l'anticipation et la maîtrise foncière de sites stratégiques, notamment dans l'objectif de maîtriser l'aménagement du territoire et renforcer le développement économique des Yvelines,

Considérant que la maîtrise foncière de certaines zones d'activités constitue une opportunité pour les collectivités territoriales de requalification urbaine à saisir pour redynamiser le territoire,

Considérant que ces actions d'aménagement urbain tendant au renouvellement urbain et à la requalification urbaine du secteur des Quarante Sous à Orgeval nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Considérant les études urbaines engagées en 2015 et en 2018 sur le secteur des Quarante Sous, et le diagnostic commercial et économique réalisé en 2018 sur le secteur des Quarante Sous, mettant en avant la nécessité d'une intervention de restructuration afin de redynamiser ce secteur,

Considérant que le PLHi visé ci-dessus, exprime, en sus d'un objectif de 400 logements sur le secteur « Quarante Sous Ouest », la volonté d'assurer un développement cohérent de la zone,

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 les acquisitions déjà réalisées par l'EPFIF et la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise sur le périmètre d'intérêt communautaire des Quarante Sous qui permettront notamment la réalisation d'un projet urbain, démontrent la réalité du projet,

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

Décide :

Article 1 :

D'acquérir aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, le bien situé 2050 Route de Quarante Sous, à Orgeval et cadastré section AL n°2 au prix de NEUF MILLIONS CENT MILLE EUROS (9 100 000 €) augmenté à défaut de remplir les conditions de l'article 257 bis du Code général des impôts du montant de la régularisation de TVA s'élevant à ce jour à la somme de QUARANTE-SEPT MILLE SEPT CENT SEIZE EUROS ET TRENTE-HUIT CENTIMES (47 716,38 €) à parfaire ou à diminuer au jour de la signature de l'acte de vente, en ce non compris la commission d'agence d'un montant de CENT QUATRE-VING DEUX MILLE EUROS (182 000 €).

Ce prix s'entendant en l'état d'occupation de l'immeuble tel que précisé dans la DIA, ses annexes et les documents communiqués le 15 décembre 2021.

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 réputée parfaite. Elle sera régularisée conformément aux dispositions de l'article L. 213-14 du code de l'urbanisme. Le prix 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 à :

- Au(x) propriétaire(s) du bien selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner.
- Maître Sabrina Passemard, 15 Avenue de Matignon, 75008 Paris en tant que notaire au sein de l'étude notariale Matignon Notaires, 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 d'Orgeval.

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 17/01/2022

Gilles BOUVELOT
Directeur Général