

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la Communauté
d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines
de la parcelle cadastrée section AB 78 situé sur la
commune de Villepreux (78)

N° 2200056

Réf. DIA n° 78674 21 E 0122

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 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 plan local d'urbanisme (PLU) 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 le classement du bien en zone UD du PLU, secteur d'habitat à dominante d'habitat collectif, grands équipements et d'activités artisanales et commerciales,

Vu l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°4 du PLU 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 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'EPFIF délimitant le périmètre de veille foncière dit « avenue de Versailles-RD11 »,

6 Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Eric CHEVILLOTTE, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 29 novembre 2021 en mairie de Villepreux, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien situé à Villepreux - 147 avenue de Versailles, cadastré section AB n° 78 d'une surface de 1430 m², libre de toute occupation, moyennant le prix de QUATRE CENT SOIXANTE ET ONZE MILLE QUATRE CENT

VINGT-HUIT EUROS (471 428 Euros) HT, en ce non compris une commission d'agence d'un montant de VINGT-HUIT MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT CINQ EUROS (28 285 Euros) TTC à la charge de l'acquéreur,

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° 2021-39 du Président de Saint-Quentin-en-Yvelines en date du 17 janvier 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 Adjoints, l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande de visite et de communication de documents complémentaires adressée au propriétaire et à son notaire mentionné ci-dessus, le 27 janvier 2022 dont il a été accusé réception le 28 janvier 2022 par le notaire du Vendeur,

Vu la demande de pièces complémentaires effectuée le 27 janvier 2022 et leur réception le 9 février 2022,

Vu la demande de visite adressée au propriétaire et au notaire mentionné ci-dessus, le 27 janvier 2022 et la visite effectuée le 11 février 2022,

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,

Vu l'étude interne réalisée le 21 février 2022 sur le périmètre « Avenue de Versailles » et concluant à la capacité de réaliser 112 logements,

Vu les premières orientations de l'étude urbaine sur le secteur « Les Clayes-sous-Bois, Villepreux, de la gare au pont de Biais » proposant de préfigurer l'évolution du tissu ancien et assurer une mutation maîtrisée du secteur en prenant en compte un enjeu de formes urbaines et de paysage adaptés aux valeurs du contexte,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 16 février 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, 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 le bien objet de la DIA visée ci-dessus fait partie, à minima 35% de logements à caractère social,

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 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 qui permettra de définir un programme, des scénarios d'aménagement et d'apporter des éléments de mise en œuvre,

Considérant que la parcelle objet de la présente DIA qui se trouve dans le périmètre « Avenue de Versailles » permet la réalisation à terme de 112 logements,

Considérant que le bien objet de la DIA est situé dans le périmètre d'intervention foncière « Avenue de Versailles-RD11 » 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 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 que la réalisation de cette opération de recomposition et 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 à 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 du bien objet de la DIA susvisée est stratégique pour la réalisation d'un futur programme de logements, notamment du logement social.

6

Décide :

PREEMPTION AU PRIX

Article 1 :

D'acquérir aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, le bien situé 147 avenue de Versailles – VILLEPREUX, cadastré section AB n°78, soit au prix de QUATRE CENT SOIXANTE ET ONZE MILLE QUATRE CENT VINGT-HUIT EUROS (471 428 €) HT, en ce non compris la commission d'agence d'un montant de VINGT-HUIT MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT CINQ EUROS (28 285 €) TTC à la charge de l'acquéreur.

Ce 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 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 remise contre décharge à :

- Au propriétaire selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître Eric CHEVILLOTTE, 17 rue Hoche 78870 VERSAILLES, 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 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 22/02/2022

Gilles BOUVELOT
Directeur Général

