

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la Commune de Bezons
pour le bien situé 30, rue Emile Zola,
parcelle cadastrée section AK n°101
à Bezons (95)

N° 2200235

Réf. DIA n° **IA 95 063 2200 207**

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 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 9 décembre 2015 et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le classement du bien en zone UA du PLU, correspondant à une zone mixte – centre-ville et grands axes,

Vu l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°2 Centre-ville,

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 29 octobre 2021 n°B21-3-12 du Bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune Bezons et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 30 septembre 2021 n°DEL_2021_100 du Conseil municipal de la ville de Bezons approuvant la convention d'intervention foncière entre la ville et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF),

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 05 janvier 2022 entre Bezons et l'EPFIF définissant, notamment, le périmètre de veille foncière dit « Territoire Communal », s'achevant au plus tard le 31 décembre 2026, et pour un budget estimatif global d'intervention de 15 millions d'euros,

Vu la convention stratégique de développement conclue le 06 juin 2019 entre la Communauté d'Agglomération Saint-Germain Boucle de Seine et l'EPFIF définissant, notamment, les objectifs et les modalités de travail sur la thématique des ZAE, s'achevant au plus tard le 31 décembre 2023, et pour un budget estimatif global de participation à des études de 150 000 euros,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Frédéric JOUVION, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 28 juillet 2022 en mairie de Bezons, informant Madame la Maire de l'intention du propriétaire, la société PSA VO France, représentée par monsieur Jérôme GAUTIER, d'aliéner le bien situé à Bezons – 30 rue Emile Zola, cadastré section AK n° 101, dans l'état d'occupation indiqué dans la DIA moyennant le prix de VINGT MILLIONS QUATRE CENT MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (20 400 000 € TTC), en ce compris une TVA au taux de 20% pour TROIS MILLIONS QUATRE CENT MILLE EUROS (3 400 000 €), soit un prix hors taxes de DIX-SEPT MILLIONS EUROS (17 000 000 €), hors commission d'agence d'un montant de CINQ CENT DIX MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (510 000 € TTC) à la charge de l'acquéreur,

Vu la délibération n° DEL_2020_18 du Conseil municipal de Bezons, du 04 juillet 2020 autorisant la Maire à exercer, au nom de la commune, le droit de préemption urbain et à en déléguer l'exercice à l'occasion de l'aliénation d'un bien, le droit de préemption,

Vu la décision n° DEC_2022_079 de la Maire en date du 06 août 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 Adjoint, l'exercice du droit de préemption,



Vu la demande de visite effectuée le 20 septembre 2022 et refusée par courrier le 22 septembre 2022 par la société PSA VO France,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 10 octobre 2022,

Considérant :

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 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, et d'agir en faveur du développement économique,

Considérants les objectifs de mener une politique solidaire en matière d'habitat, de services, d'équipements et d'emploi, exposé dans le PADD du PLU de Bezons, et notamment répondre aux besoins spécifiques en logements,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone UA au PLU à vocation à favoriser la mixité des usages,

Considérant l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°2 Centre-ville du PLU laquelle prévoit dans un périmètre dont le bien objet de la DIA visée ci-dessus fait partie, la réalisation de projets mixtes afin de mener une politique solidaire en matière d'habitat, de services, d'équipements et d'emploi, d'améliorer le cadre et la qualité de vie, de compléter et améliorer le réseau de déplacements et de diversifier et renforcer les activités et services sur le territoire,

Considérant le programme de la convention d'intervention foncière entre la ville de Bezons et l'EPFIF visant à réaliser dans le périmètre dit du « territoire communal », où se situe le bien mentionné ci-dessus, la réalisation d'opérations de logements, d'activités et de services s'inscrivant dans une démarche de développement durable au service des bezonnais,

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

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi à savoir la réalisation d'une opération d'ensemble, comprenant de l'activité et du logement, sur le périmètre d'intervention et notamment la parcelle cadastrée AK 101, 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 réaliser un programme mixte, d'activités économiques et d'habitat, 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 projet mixte d'ensemble à vocation habitat,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 30, rue Emile Zola à Bezons (95870), cadastré section AK n° 101, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de DIX MILLIONS EUROS HT (10 000 000 €), en ce non compris la commission d'agence d'un montant de CINQ CENT DIX MILLE EUROS toutes taxes comprises (510 000 € TTC).

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 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/ sous pli recommandé avec accusé de réception / remise contre décharge à :

- Au(x) propriétaire(s) selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître Frédéric JOUVION, 29, avenue Mac-Mahon, 75017 à PARIS, 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 Bezons.

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.

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. 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 octobre 2022



Gilles BOUVELOT
Directeur Général