

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain renforcé
par délégation de l'Etablissement Public Territorial
Boucle Nord de Seine
pour le bien cadastré section J n°247
sis 13 rue Estienne d'Orves à Bois-Colombes
Lot n°10

Décision n° 2200267

Réf. DIA 2022_331 Mairie de Bois-Colombes

Le Directeur général,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code de la construction et de l'habitation,

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 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 numéro 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbain en date du 13 décembre 2000,

Vu la loi numéro 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, visant notamment à favoriser l'urbanisation par le renouvellement urbain et la densification dans les tissus urbains existants, en particulier à proximité des gares,

Vu les dispositions du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement du 20 décembre 2017,

Vu la loi n°2017-86 relative à l'Egalité et la Citoyenneté du 27 janvier 2017 rendant les Etablissements Publics Territoriaux compétent de plein droit en matière de droit de préemption urbain et également de droit de priorité,

h

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal de la ville de Bois-Colombes le 5 juin 2007 et modifié par délibération du conseil de territoire le 5 février 2020 et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le Programme pluriannuel d'interventions, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France le 24 mars 2021,

Vu la délibération du 30 novembre 2018 n° B18-5-16 du bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la ville de Bois-Colombes, l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 18 décembre 2018 n°2018/S06/010 du conseil municipal de la ville de Bois-Colombes approuvant la convention d'intervention foncière entre la ville de Bois-Colombes, l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 20 décembre 2018 n°2018/S10/016 du Conseil de Territoire approuvant la convention d'intervention foncière entre la ville de Bois-Colombes, l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 28 avril 2019 entre la ville de Bois-Colombes, l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, délimitant 4 périmètres d'intervention foncières dont le secteur « Marché Gare », pour lequel est précisé l'objectif de réalisation de 150 à 180 logements dont 30 % de logements locatifs sociaux ou aidés et la réalisation 12 000 m² de locaux d'activité, pour un budget de convention global de 20 millions d'euros Hors Taxe,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner 2022-331 établie par Maître Charline FREULON, notaire à PARIS en application des articles L 240-1 et L 240-3 du code de l'urbanisme, reçue le 16 juin 2022 en mairie de Bois-Colombes, informant Monsieur le Maire de l'intention des propriétaires de vendre un local commercial (lot n°10) sis 13 rue Estienne d'Orves, cadastré à Bois-Colombes section J n°247, d'une surface utile de 161,51 m², vendu occupé, moyennant le prix de 640.000 € (Six Cent Quarante Mille euros), en ce non compris une commission de 38.400 € TTC (Trente-huit mille Quatre cents euros) à la charge de l'acquéreur,

Vu la décision n°DT-2022-36 du conseil de Territoire de Boucle Nord de Seine en date du 22 septembre 2022, portant délégation à l'EPFIF de l'exercice du droit de préemption urbain renforcé pour l'acquisition d'un bien immobilier en copropriété (dont le lot n°10) sis 13 rue Estienne d'Orves à Bois-Colombes, parcelle cadastrée J 247, objet de la présente DIA,

Vu le règlement intérieur institutionnel adopté par le Conseil d'administration de l'EPFIF déléguant à son Directeur Général, et, en cas d'empêchement, au directeur général adjoint, l'exercice du droit de préemption,

Vu les acquisitions déjà réalisées par l'EPFIF dans le secteur « Marché Gare » en vue de la réalisation des objectifs de la convention, et notamment la parcelle K 76,

Vu la demande de visite du bien effectuée le 9 août 2022 et la visite du bien effectuée le 1er septembre 2022,

Vu la demande de pièces complémentaires effectuée le 9 août 2022 et leur réception le 22 août 2022,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 26 septembre 2022,

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,

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 les objectifs de développement urbain exposés dans le PADD du PLU de Bois-Colombes, notamment le renforcement de l'attractivité du secteur « marché gare »,

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 diversifiés et de participer à la transition écologique des territoires mais aussi d'agir en faveur du développement économique,

Considérant que le bien objet de la DIA est situé sur la parcelle J 247 et que cette dernière est localisée dans le périmètre d'intervention foncière à l'intérieur duquel l'EPFIF intervient,

Considérant que les objectifs de la convention d'intervention foncière entre la ville de Bois-Colombes, l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine et l'EPFIF dans le secteur « Marché Gare », où se situe le bien mentionné ci-dessus, consistent à réaliser de nouveaux logements, dont 30 % de logements sociaux,

Considérant que la parcelle J 247, contenant le bien objet de la DIA, offre un potentiel de densification et permettra la construction de neuf logements dont au moins 3 logements sociaux et des surfaces commerciales en rez-de-chaussée, concourant aux objectifs de mixité sociale et de renforcement de l'attractivité du secteur « Marché Gare »,

Considérant que les actions d'aménagement urbain tendant au renforcement du parc de logements sociaux dans le cadre d'un renouvellement et d'une densification urbaine, nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi de densification et mixité sociale, présente un intérêt général au sens de l'article L 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que dans ces conditions, la préemption du bien objet de la DIA est stratégique pour la réalisation pour la réalisation des objectifs assignés,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien lot n°10 sis 13 rue Estienne d'Orves, à Bois-Colombes, cadastré J n°247, décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de CINQ CENT QUATRE-VINGTS MILLE CINQ CENTS EUROS (580.500 €) commission incluse.

Le prix s'entendant d'un bien loué.



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, auquel cas 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 susvisé, 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 ou remise contre décharge à :

- Au propriétaire selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître Charline FREULON, 43-45 avenue Kléber 75116 PARIS, 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 Bois-Colombes.

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 Cergy-Pontoise.

Elle peut également, dans le même délai de deux mois, 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 Cergy-Pontoise.

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 29 septembre 2022


Gilles BOUVELOT,
Directeur Général