

**DECISION**  
**Exercice du droit de préemption urbain**  
**Par délégation de la Commune de La Ville du Bois**  
**Pour le bien situé 91 avenue de la Division Leclerc**  
**Cadastré section AD n°83**

N° 2200310  
DIA reçue en mairie le 03/11/2022

**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 renouvellement du mandat du directeur général de l'Etablissement public foncier d'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 du 20 décembre 2017,

Vu la loi modifiée n° 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,

h

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 l'arrêté préfectoral du 25 octobre 2016 portant dissolution du Syndicat mixte ouvert d'études RN 20,

Vu l'arrêté préfectoral du 26 octobre 2016 portant création du Syndicat mixte d'études RN 20,

Vu la délibération du 23 mars 2016 n°2016D19 approuvant le Plan directeur RN 20 proposé par le Syndicat mixte,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune (PLU) de LA VILLE DU BOIS, approuvé le 09 avril 2019,

Vu le classement du bien en zone UE du PLU, destinée à du logement,

Vu la délibération du 11 mars 2009 n°B09-2-4 du Bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de La Ville-du-Bois et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 6 mars 2009 n°09.03/URB-11A du Conseil municipal de la ville de La Ville-du-Bois approuvant la convention d'intervention foncière entre la ville, et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière entre la ville de La Ville-du-Bois et l'EPFIF en date du 15 avril 2009,

Vu les avenants n°1, n°2, n°3 et n°4 à la convention d'intervention foncière signés respectivement le 18 janvier 2010, 17 avril 2013, 10 juin 2016 et le 05 juillet 2017,

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner reçue en Mairie en date du 3 novembre 2022, établie par Maître Véronique LEBRUN, notaire à l'Etude 57, portant sur la vente du bien situé 91, avenue de la Division Leclerc à LA VILLE DU BOIS, composé de la parcelle cadastrée section AD n°83 pour une contenance de 329 m<sup>2</sup>, au prix de DEUX CENT QUATRE-VINGT DIX-SEPT MILLE EUROS (297 000 euros),

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 27 janvier 1997, instituant sur le territoire de la commune de la VILLE DU BOIS, le droit de préemption Urbain sur l'ensemble des zones U et NA au Plan d'Occupation des Sols hors périmètre ZAD « Centre-Ville » - hors périmètre « Espaces naturels sensibles »,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 28 mai 2020 accordant délégation de pouvoirs au Maire et aux Adjointes en vertu des articles du Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment d'exercer, au nom de la Commune, les droits de préemption définis au Code de l'Urbanisme et de déléguer l'exercice de ces droits,

Vu la décision n°2022DM41 du Maire de La Ville-du-Bois en date du 7 novembre 2022, portant délégation à l'EPFIF de l'exercice du droit de préemption urbain pour le bien sis 91 avenue de La Division Leclerc cadastré à La Ville-du-Bois section AD n°83, conformément à la déclaration d'intention d'aliéner parvenue en mairie le 3 novembre 2022, susmentionnée,

h

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 l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales,

Vu les acquisitions déjà réalisées par l'EPFIF à proximité immédiate du bien objet de la DIA, en vue de la réalisation d'une opération de logements locatifs sociaux, conformément aux objectifs de la convention,

**Considérant :**

Considérant les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF), notamment en faveur du renouvellement urbain, du dynamisme économique, et du réaménagement des avenues métropolitaines,

Considérant le plan directeur RN20 qui précise le futur alignement de l'axe routier et encadre les opérations immobilières de requalification de ses abords,

Considérant les objectifs de la politique locale de l'habitat, tels que présentés dans le PADD du PLU, d'offrir aux habitants un parcours résidentiel complet, et de mettre en œuvre la mixité sociale,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone UE au PLU à vocation de logements,

Considérant qu'un projet est à l'étude et prévoit l'intégration de cette parcelle à l'assiette d'une future opération immobilière, qui comprendrait les parcelles cadastrées section AD numéros 587-588-589-590-592-679-680-681-682-683-83-86-87-88-89,

Considérant l'acquisition par l'EPFIF du sise 87 avenue de la Division Leclerc en date du 25 octobre 2010, et du 89 avenue de la Division Leclerc en date du 3 août 2020, qui démontre la réalité du projet,

Considérant que l'EPFIF est en cours d'acquisition des propriétés sises 84-84bis-84ter voie des Postes, cadastrés AD 587-588-589-590-592-679-680-681-682-683, parcelles conjointes et faisant parties du même îlot,

Considérant que cette unité foncière représente un enjeu urbain majeur dans la requalification de la RN 20 à La Ville-du-Bois, tant par sa taille (près de 5.000 m<sup>2</sup>) que par son emplacement dans un secteur en plein renouvellement,

Considérant que cette unité foncière permettrait de développer une opération d'environ 82 logements sociaux,

Considérant que le futur projet permettrait de poursuivre la requalification du front urbain de la RN20 en anticipation de son futur alignement,

Considérant que le bien objet de la DIA permettrait de finaliser le remembrement de cette unité foncière,

6 Considérant le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France fixant pour objectif prioritaire à l'EPFIF de contribuer

à l'augmentation de la production de logements et au développement de nouvelles activités économiques,

Considérant que le bien objet de la DIA est localisé dans le périmètre d'intervention foncière à l'intérieur duquel l'EPFIF est habilité à intervenir, au titre de la convention susmentionnée,

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 de veille foncière sus visée,

Considérant que la réalisation des objectifs poursuivis à savoir, « mettre en œuvre une politique locale de l'habitat, d'organiser [...] l'accueil des activités économiques », présente un intérêt général au sens de l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme,

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

**Décide :**

**Article 1 :**

D'acquérir aux prix et conditions proposé dans la déclaration d'intention d'aliéner, le bien situé 91 avenue de la Division Leclerc à La Ville du Bois, cadastré section AD n°83, soit au prix de DEUX CENT QUATRE-VINGT-DIX-SEPT MILLE EUROS (297 000 €).

**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 :

- Aux propriétaires selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître Véronique LEBRUN, 57 route d'Orléans, Montlhéry 91310, en tant que notaire et mandataire de la vente,

**Article 5 :**

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie de La Ville du Bois.

**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 compétent.

h

Elle peut également, dans le même délai de deux mois, faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'EPPFIF. En cas de rejet du recours gracieux par l'EPPFIF, 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 compétent.

L'absence de réponse de l'EPPFIF dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Paris, le 8 novembre 2022,

Gilles BOUVELOT

Directeur Général

