

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
pour le bien situé 57, rue des Pincevins à
Magnanville (78)
parcelles cadastrées section AB n°18 et AB n°20

N° 2200318

Réf. DIA n° 783542200062

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 intercommunal (PLUI) approuvé le 16 janvier 2020 et son PADD,

h Vu l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Les Brosses du PLUI,

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 décret n°2007-783 du 10 mai 2007 délimitant le périmètre de l'opération d'intérêt national Seine-Aval ;

Vu l'arrêté préfectoral n°08-207/DDD du 12 décembre 2008 portant création d'une zone d'aménagement différé sur le territoire de la commune de Magnanville ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2016152-0007 du 31 mai 2016 portant renouvellement d'une zone d'aménagement différé sur le territoire de la commune de Magnanville ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2017201-0005 du 20 juillet 2017 portant modification d'une zone d'aménagement différé sur le territoire de la commune de Magnanville ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 78-2022-05-20-00005 portant renouvellement et modification de périmètre d'une Zone d'aménagement différée sur la Commune de Magnanville en date du 19 mai 2022,

Vu la délibération du 28 novembre 2017 n°B17-5-10 du Bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Magnanville, la communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 20 novembre 2017 n°17.7.04 du Conseil municipal de la ville de Magnanville approuvant la convention d'intervention foncière entre la ville, la communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 14 décembre 2017 n°CC_17_12_14_47 du conseil communautaire de la communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise, approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Magnanville, la communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu les études préalables notamment l'étude lancée par la Communauté d'agglomération de Mantes en Yvelines en 2011, l'Etude YEP (Yvelines Expertises Projets) en date du 24 mars 2015, et l'étude urbaine et de faisabilité sur le secteur des Brosses réalisée par le cabinet d'architecte Urbaniste Daquin & Ferrière en 2017, pilotée par la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 05 mars 2018 entre la commune de Magnanville, la Communauté Urbaine GPSEO et l'EPFIF définissant, notamment, le périmètre dit du « secteur des Brosses » s'achevant au plus tard le 31 décembre 2022, et pour un budget estimatif global d'intervention de 11 millions d'euros,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Kelly DE SOUSA, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 3 octobre 2022 en mairie de Magnanville, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien situé à Magnanville – 57 rue des Pincevins, cadastré section AB n°18 et AB °20, libre de toute occupation, moyennant le prix de DEUX CENT DIX MILLE EUROS (210 000 €),

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'étude urbaine réalisée en 2017 par le cabinet Daquin&Ferrière sur le secteur des Brosses prévoyant un phasage d'aménagement du secteur, le bien objet de la DIA étant situé au sein de la phase 4, sur l'ilot V, comprenant des logements dont 30 % de logements sociaux,

Vu les acquisitions déjà réalisées sur le secteur des Brosses par l'EPFIF en vue de la réalisation des objectifs de la convention d'intervention foncière et de la Zone d'aménagement différée de l'OIN Seine Aval,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 31 août 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,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLUI classant la parcelle précitée en zone UDD, zone à vocation pavillonnaire densifié,

Considérant l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur des Brosses du PLUI, laquelle, prévoit dans un périmètre dont le bien objet de la DIA fait partie, notamment de restructurer le tissu urbain en cohérence avec le principe du PADD de réurbanisation des zones commerciales, de réaliser une nouvelle centralité urbaine, de restructurer l'avenue De l'Europe et de tisser des liens entre le nouveau quartier et le tissu environnement,

Considérant les objectifs du projet de territoire Seine Aval à savoir notamment le développement de l'offre de logements, en facilitant les parcours résidentiels de la population présente et l'accueil d'une population nouvelle qui constitue un levier déterminant de la transformation du territoire,

Considérant le programme de la convention d'intervention foncière visant à réaliser dans le périmètre dit du « secteur des brosses », où se situe le bien mentionné ci-dessus, la réalisation d'une opération de renouvellement urbain comportant environ 30 % de logements sociaux,

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

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi à savoir la réalisation d'une opération de renouvellement urbain comprenant environ 30 % de logement sociaux sur le périmètre d'intervention et notamment les parcelles objet de la DIA, 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 projet de renouvellement urbain comportant environ 30 % de logements sociaux, 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 du projet de renouvellement urbain et d'aménagement du secteur des Brosses,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 57, rue des Pincevins à Magnanville cadastré AB n°18 et AB n°20, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de CENT QUARANTE MILLE EUROS (140 000 €).

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 Kelly DE SOUSA, 2, Route de Parmain 95690 NESLES LA VALEE, 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 Magnanville.

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 28/11/2022

Gilles BOUVELOT
Directeur Général

