

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la Communauté urbaine Grand Paris Seine
et Oise
pour le bien situé au 17 rue Charles de Gaulle
cadastré section F n°228 sur la commune d'Épône (78)

N°2300246

Réf. DIA n° **78 217 23 00069**

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 leur 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 urbains 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 les dispositions du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement approuvé le 20 décembre 2017 visant notamment à favoriser l'urbanisation par le renouvellement urbain et la densification dans les tissus urbains existants,

Vu le plan local d'urbanisme (PLUi) approuvé par la Communauté urbaine GRAND PARIS SEINE ET OISE le 16 janvier 2020 et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le classement du bien en zone UAc du PLU, correspondant à une zone de centre-bourg,

Vu le linéaire « toute activité » indiqué au PLUi,

Vu le plan local de l'habitat intercommunal (PLHI) approuvé le 14 février 2019,

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°CC_2020_02_06_36 du Conseil communautaire de Grand Paris Seine et Oise en date du 6 février 2020 instaurant un droit de préemption urbain simple dans les zones U et AU du PLUi, et maintenant les droits de préemption urbain renforcés en vigueur,

Vu la délibération du 29 octobre 2021 n°B21-3-5 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune d'Epône et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 30 septembre 2021 n°21-09-12 du Conseil municipal de la ville d'Epône approuvant la convention entre la ville et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 06 décembre 2021 entre la ville d'Epône et l'EPPFIF délimitant le périmètre « centre-bourg » précisant l'objectif de réalisation d'un minimum de 35 logements dont 30% minimum de logements sociaux pour un budget estimatif global de 4 millions d'euros.

Vu la convention d'adhésion au programme « Petites villes de Demain » de la communauté urbaine GRAND PARIS SEINE ET OISE, de la commune d'EPONE et de la commune de ROSNY-SUR-SEINE en date du 01 octobre 2021,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Louis DEMOUCRON, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 3 août 2023 en mairie d'Epône, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien situé à Epône – 17 rue Charles de Gaulle, cadastré section F n° 228 et formant les lots de copropriété n° 6 et 14, libre de toute occupation, moyennant le prix de DEUX CENT DIX MILLE (210 000 €) HT en ce non compris les honoraires d'agence d'un montant de DIX MILLE (10 000 € TTC) à la charge de l'acquéreur,

Vu la délibération n° CC_2022_01_20_05 du 20 janvier 2022 du conseil communautaire de GRAND PARIS SEINE ET OISE, donnant au Président de la communauté urbaine GRAND PARIS SEINE ET OISE compétence pour déléguer le droit de préemption,

Vu la décision n° DEC2023_556 du Président de la communauté urbaine GRAND PARIS SEINE ET OISE en date du 12 septembre 2023, portant délégation à l'EPPFIF 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 Adjoins, l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande de pièces complémentaires effectuées le 28 septembre 2023 et leur réception le 04 novembre 2023,

Vu l'étude de faisabilité du réalisée dans le cadre du dispositif « Petites Villes de Demain » et du dispositif « Prior » concluant à la possibilité de réaliser sur le bien faisant l'objet de la DIA susmentionnée et sur les parcelles F227, F873, F872, F440, F226, F229, F224 et F225 avoisinantes situées dans le périmètre d'intervention foncière de l'EPFIF, un projet de réaménagement du centre-bourg comprenant la création d'environ 40 logements, la création de surfaces commerciales supplémentaires, de places de stationnement public ainsi que la restructuration des espaces publics,

Vu les acquisitions déjà réalisées dans le secteur centre-bourg par l'EPFIF en vue de la réalisation des objectifs de la convention,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 16 novembre 2023,

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,

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,

Considérants les objectifs d'intensification urbaine par la redynamisation des centre-bourgs et leurs offres commerciales exposés dans le PADD du PLUi de la communauté GRAND PARIS SEINE ET OISE,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone UAc au PLUi à vocation urbaine destinée à l'habitat et aux commerces et services,

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 que le PADD visé ci-dessus exprime l'objectif de la Ville de redynamiser son centre-bourg par une par la création de logements dont une part de sociaux ainsi que la réimplantation de cellules commerciales et le réaménagement des espaces publics,

Considérant le programme de la convention d'intervention foncière entre la ville d'Epône et l'EPFIF visant à réaliser dans le secteur « centre-bourg », où se situe le bien mentionné ci-dessus, une opération de redynamisation par la création d'un minimum de 35 logements dont une part

de sociaux ainsi que la réimplantation de cellules commerciales et le réaménagement des espaces publics,

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 de création 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 au renouvellement urbain par la création de logements, la revalorisation du patrimoine bâti et des espaces publics du centre-bourg d'Epône nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Considérant les acquisitions déjà réalisées par l'EPFIF dans le secteur centre-bourg et notamment les acquisitions des biens sis rue 17 rue Charles de Gaulle, 1bis rue de la Tricherie, 6 rue de la Tricherie et 8 rue de la Tricherie démontrent la réalité du projet,

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'une opération de redynamisation du centre-bourg par la création de logements dont une part de sociaux ainsi que la réimplantation de cellules commerciales et le réaménagement des espaces publics,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 17 rue Charles de Gaulle à Epône, cadastré F n°228, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de CENT QUATRE VINGT-CINQ MILLE EUROS (185 000 €) HT en ce non compris une commission d'agence de DIX MILLE EUROS toutes taxes comprises (10 000 € 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 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 / remise contre décharge à :

- Au(x) propriétaire(s) selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître DEMOUCRON, 6 Grande Rue, BP 5 – ECOS, 27630 VEXIN SUR EPTE, notaire 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 d'Epône.

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'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 de Versailles. Ce délai est augmenté dans les mêmes conditions que celles évoquées ci-dessus.

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 Directeur Général