

DECISION

Exercice du droit de préemption urbain par délégation de la Commune de Fontenay-Le-Fleury pour la parcelle cadastrée section AE n° 28, sise 3 chemin du Lavoir - Fontenay-Le-Fleury (78330)

N° 20000027

Réf. DIA n° 078 242 19 G0082

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'Établissement 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 10 décembre 2015 portant nomination du Directeur général de l'Établissement 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 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, visant notamment à favoriser l'urbanisation par le renouvellement urbain et la densification dans les tissus urbains existants,

Vu le Plan Local d'urbanisme (PLU) de la Commune de Fontenay-Le-Fleury approuvé le 18 avril 2005, révisé 6 octobre 2011 et le 1^{er} février 2018, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ;

Vu l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) aux abords de l'avenue de la République incluant les entrées de ville et la zone d'activités du Fossé Pâté,

Vu l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique relative aux lisières agri-urbaines entre la ville et la Plaine de Versailles,

Vu le Programme Pluriannuel d'Intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France le 15 septembre 2016,

PREFECTURE
D'ILE-DE-FRANCE
12 FEV. 2020
POLE MOYENS
ET MUTUALISATIONS

Vu la délibération n° B17-3-3 du 12 juillet 2017 du Conseil d'administration de l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre l'Établissement Public Foncier et la commune de Fontenay-Le-Fleury,

Vu la délibération du 28 juin 2017 du Conseil municipal de la Ville de Fontenay-Le-Fleury approuvant la convention d'intervention foncière entre la Ville et l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 15 septembre 2017 entre l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France et la commune de Fontenay-Le-Fleury, d'une durée de 3 ans, délimitant le périmètre de veille foncière du Fossé-Pâté, précisant l'objectif de réalisation d'un programme de mixité fonctionnelle et de la réalisation d'une étude urbaine permettant d'affiner la programmation du projet urbain, et définissant une enveloppe financière de 4 millions d'euros,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) n° 078 242 19 G0082 établie par l'office notarial de Villepreux, en application des articles L.213-2 et R.213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 31 octobre 2019 en mairie de Fontenay-Le-Fleury, informant Monsieur le Maire de la vente par CTS COURTIN au profit de Monsieur Emmanuel MARETTE du bien cadastré à Fontenay-Le-Fleury section AE n° 28, libre de toute occupation, moyennant le prix de TROIS CENT QUATRE-VINGT SEPT MILLE EUROS (387 000 €) en ce compris la commission à la charge du vendeur à hauteur de VINGT-SEPT MILLE EUROS TTC (27 000 €),

Vu la délibération du Conseil Municipal de la commune de Fontenay-Le-Fleury du 20 avril 2005 portant sur l'institution du droit de préemption urbain et donnant à Monsieur Le Maire compétence pour l'exercice du droit de préemption,

Vu la délibération du Conseil Municipal de la commune de Fontenay-Le-Fleury du 16 mai 2006 instituant le droit de préemption urbain renforcé,

Vu la délibération du Conseil Municipal de la commune de Fontenay-Le-Fleury n° 2017.09.21-2 du 21 septembre 2017 portant sur la délégation de certaines attributions du conseil municipal au Maire et notamment la délégation du droit de préemption urbain,

Vu la délibération du Conseil Municipal de la commune de Fontenay-Le-Fleury n° 2018.02.01-3 du 1^{er} février 2018 portant sur la modification du droit de préemption urbain,

Vu la décision n° 300/2019 du Maire de Fontenay-Le-Fleury en date du 11 décembre 2019, portant délégation à l'Établissement public foncier d'Ile-de-France de l'exercice du droit de préemption pour le bien cadastré section AE n° 28, 3 chemin du lavoir, appartenant à CTS COURTIN conformément à la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie le 31 octobre 2019,

Vu le règlement intérieur institutionnel adopté par le Conseil d'administration de l'Établissement public foncier d'Ile-de-France le 8 octobre 2015 déléguant à son Directeur Général, et, en cas d'empêchement, au directeur général adjoint, l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande de pièces complémentaires effectuée le 27 décembre 2019 et leur réception le 16 janvier 2020,

Vu la demande de visite effectuée le 27 décembre 2019, la visite effectuée le 17 janvier 2020 et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 29 janvier 2020.

Considérant :

Considérant les obligations induites par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain en date du 13 décembre 2000, en matière de logement social,

PREFECTURE
D'ILE-DE-FRANCE
12 FEV. 2020
POLE MOYENS
ET MUTUALISATIONS

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 à 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 les dispositions du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement prévoyant un objectif de 2 000 logements pour la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc dont fait partie la commune de Fontenay-Le-Fleury,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU en vigueur classant la parcelle précitée en zone UAE à vocation économique,

Considérant l'inscription de ce secteur dans une orientation d'aménagement et de programmation visant notamment à sa requalification, et dans une orientation d'aménagement et de programmation visant le traitement de ses franges avec la plaine de Versailles,

Considérant le projet urbain Fossé-Pâté mis en œuvre sur la Commune de Fontenay-Le-Fleury dont l'objectif est d'anticiper les évolutions à 20 ans en restructurant et redynamisant le secteur par la réalisation d'un nouveau maillage viaire, d'un bâti adapté aux nouveaux besoins en vue de maintenir l'activité économique et de permettre une mixité fonctionnelle,

Considérant l'étude urbaine en cours de réalisation pour le compte de l'EPFIF visant à déterminer un scénario de développement de ce secteur d'intervention foncière,

Considérant l'étude de faisabilité réalisée en octobre 2018, prévoyant la réalisation d'environ 20 000 m² de SDP dédiées aux logements, 12 000 m² de SDP dédiées aux activités (bureaux, artisanat, locaux mixtes...),

Considérant que le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Établissement public foncier d'Ile-de-France le 15 septembre 2016, fixe pour objectifs prioritaires à l'Établissement public foncier d'Ile-de-France de contribuer à accélérer et augmenter la production de logements et à agir en faveur du développement économique,

Considérant le programme de la convention d'intervention foncière entre la ville de Fontenay-Le-Fleury et l'Établissement public visant à réaliser dans le secteur du Fossé-Pâté une opération de mixité fonctionnelle,

Considérant que ces actions d'aménagement urbain tendant au renouvellement urbain de la ville de Fontenay-Le-Fleury nécessitent une maîtrise foncière préalable,

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

Considérant l'acquisition déjà réalisée par l'EPFIF dans le secteur « Fossé-Pâté » pour la réalisation de cette opération de mixité fonctionnelle,

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi à savoir la réalisation d'une opération de renouvellement urbain présente un intérêt général au sens de l'article L 210-1 du code de l'urbanisme,

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

PREFECTURE
D'ILE-DE-FRANCE
12 FFV. 2020
FONDS MOYENS
ET MUTUALISATIONS

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 3 chemin du Lavoir à FONTENAY-LE-FLEURY, cadastré AE n°28, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de DEUX CENT SOIXANTE DOUZE MILLE EUROS (272 000 €) en ce compris la commission à la charge du vendeur à hauteur de VINGT-SEPT MILLE EUROS TTC (27 000 €).

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'Établissement 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'Établissement 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

À 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 à :

- CTS COURTIN, représentée par Madame Danielle BOUTILLER-COURTIN, 3 avenue Voltaire, 78340 LES-CLAYES-SOUS-BOIS, Madame Florence COURTIN-ROUX, 45 avenue Pasteur, 78340 LES-CLAYES-SOUS-BOIS, Madame Hélène COURTIN-EDET, 168 bis rue des Yvelines, 28260 LA CHAUSSEE-D'IVRY, en tant que propriétaire
- Maître TYL, Office Notarial de Villepreux, 16 rue Pasteur, 78450 VILLEPREUX, en tant que notaire et mandataire,
- Monsieur Emmanuel MARETTE, 93 rue du fief l'Abbesse, 85520 JARD-SUR-MER en sa qualité d'acquéreur évincé

Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie de Fontenay-Le-Fleury

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.

Elle peut également, dans le même délai de deux mois, faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'Établissement public foncier d'Ile-de-France. En cas de rejet du recours gracieux par l'Établissement public foncier d'Ile-de-France, 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.

L'absence de réponse de l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Paris, le

12 FEV. 2020

Gilles BOUVELOT
Directeur général

PRÉFET DE DEUX
D'ILE-DE-FRANCE
12 FEV. 2020
POLE MOYENS
ET MUTUALISATIONS