

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la Commune de Bezons (95)
pour le bien situé 111 rue Edouard Vaillant
cadastré section AK n°598

N° 2400080

Réf. DIA n° **095 063 24 00029**

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 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,

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 9 décembre 2015, modifié le 4 octobre 2017 et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le classement du bien en zone UA du PLU, correspondant à une zone mixte – centre-ville et grands axes,

Vu l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°2 Centre-ville,

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 du Conseil municipal de la Ville de Bezons en date du 29 septembre 1987 instaurant le droit de préemption urbain sur l'ensemble du territoire communal,

Vu la délibération du 29 octobre 2021 n°B21-3-12 du Bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune Bezons et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 30 septembre 2021 n°DEL_2021_100 du Conseil municipal de la ville de Bezons approuvant la convention d'intervention foncière entre la ville et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF),

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 05 janvier 2022 entre Bezons et l'EPFIF définissant, notamment, le périmètre de veille foncière dit « Territoire Communal », s'achevant au plus tard le 31 décembre 2026,

Vu l'avenant n°1 en date du 15 février 2023 portant sur la modification de l'enveloppe financière de la convention d'intervention foncière,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Mohamed RACHED, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 22 mars 2024 en mairie de Bezons, informant Madame la Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien situé à Bezons – 111 rue Edouard Vaillant, cadastré section AK n° 598, libre de toute occupation moyennant le prix de SEPT CENT MILLE EUROS (700 000 €) en ce non compris une commission d'agence d'un montant de TRENTE MILLE EUROS (30 000 €) à la charge des vendeurs,

Vu la délibération n° DEL_2020_18 du Conseil municipal de Bezons, du 04 juillet 2020 autorisant la Maire à exercer, au nom de la commune, le droit de préemption urbain et à en déléguer l'exercice à l'occasion de l'aliénation d'un bien, le droit de préemption,

Vu la décision n°DEC_2024_080 de la Maire en date du 12 avril 2024, portant délégation à l'EPFIF 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 Adjointes, l'exercice du droit de préemption,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 03 mai 2024,

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,

Considérants les objectifs d'amélioration du cadre et de la qualité de vie, exposé dans le PADD du PLU de Bezons, notamment comme une zone de vigilance habitat et commerce de la rue Edouard Vaillant,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone UA au PLU à vocation à favoriser la mixité des usages,

Considérant l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°2 Centre-ville du PLU laquelle prévoit dans un périmètre dont le bien objet de la DIA visée ci-dessus fait partie, la réalisation de projets mixtes afin de mener une politique solidaire en matière d'habitat, de services, d'équipements et d'emploi, d'améliorer le cadre et la qualité de vie, de compléter et améliorer le réseau de déplacements et de diversifier et renforcer les activités et services sur le territoire,

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 programme de la convention d'intervention foncière entre la ville de Bezons et l'EPFIF visant à réaliser dans le périmètre dit du « territoire communal », où se situe le bien mentionné ci-dessus, la réalisation d'opérations de logements, d'activités et de services s'inscrivant dans une démarche de développement durable au service des bezonnais,

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 à savoir la réalisation d'une opération d'ensemble, comprenant du logement et du commerce, sur le périmètre d'intervention et notamment la parcelle AK 598, 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 programme mixte avec une dominante en logement, 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 d'un projet mixte à vocation habitat,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien situé 111 rue Edouard Vaillant à Bezons (95870), cadastré section AK n° 598, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de CINQ CENT MILLE EUROS (500 000 €) en ce compris la commission d'agence à la charge des vendeurs.

Ce prix s'entendant en l'état d'occupation de l'immeuble tel que précisé dans la DIA et ses annexes.

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 :

- Aux propriétaires selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner et ses annexes,
- A Maître Mohamed RACHED, 63 rue Emile Zola, 95870 BEZONS, en tant que notaire et mandataire de la vente.

Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie de Bezons.

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 territorialement compétent.

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 territorialement compétent. 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 Directeur général