

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la Métropole du Grand Paris
pour le bien cadastré section N n°134
sis 12 avenue du Vieux Chemin de Saint-Denis à
Villeneuve-la-Garenne

Décision n° 2200071

Réf. DIA IA 092 078 21E 0244 – Mairie de Villeneuve-la-Garenne

Le Directeur général,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code de la construction et de l'habitation,

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 la loi modifiée numéro 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,

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 le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal de la ville de Villeneuve-la-Garenne le 1^{er} octobre 2015 et modifié par délibération du conseil de territoire le 5 février 2020 et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le Programme pluriannuel d'interventions, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France le 24 mars 2021,

Vu la délibération n°CM2018/11/12/09 du Conseil de la Métropole du Grand Paris du 12 novembre 2018 portant déclaration d'intérêt métropolitain de l'opération d'aménagement de Villeneuve-la-Garenne,

Vu l'article L.211-2 du code de l'urbanisme, précisant que la Métropole du Grand Paris est compétente de plein droit en matière de droit de préemption urbain, dans les périmètres fixés par le conseil de la Métropole, pour la mise en œuvre des opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain mentionnés à l'article L. 5219-1 du code général des collectivités territoriales. Dans les périmètres ainsi identifiés, les aliénations nécessaires à la réalisation des opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain mentionnés au même article L. 5219-1 ne sont plus soumises aux droits de préemption urbains de la commune de Paris et des établissements publics territoriaux en application de l'article L. 5219-2 du même code,

Vu la délibération n°CM2021/04/07/10B du Conseil de la Métropole du Grand Paris du 7 avril 2021 confirmant l'institution du droit de préemption urbain métropolitain sur l'ensemble du périmètre de l'opération d'aménagement d'intérêt métropolitain de Villeneuve-la-Garenne,

Vu la délibération CM 2020/07/20/04 du conseil métropolitain du 20 juillet 2020 autorisant le Président de la Métropole à déléguer l'exercice du droit de préemption urbain,

Vu la délibération du 2 octobre 2019 n° B19-3-8 du bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la ville de Villeneuve-la-Garenne, la Métropole du Grand Paris et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 26 septembre 2019 n°6/1209 du conseil municipal de la ville de Villeneuve-la-Garenne approuvant la convention d'intervention foncière entre la ville de Villeneuve-la-Garenne, la Métropole du Grand Paris et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 11 octobre 2019 n°CM2019/10/11/22 du Conseil de la Métropole approuvant la convention d'intervention foncière entre la ville de Villeneuve-la-Garenne, la Métropole du Grand Paris et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 2 décembre 2019 entre la ville de Villeneuve-la-Garenne, la Métropole du Grand Paris et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, délimitant le périmètre de « l'Opération d'intérêt Métropolitain de Villeneuve-la-Garenne » et précisant l'objectif de réalisation de 2 400 logements pour un budget de 30 millions d'euros Hors Taxe et le développement de quartiers de mixités fonctionnelles,

h Vu la déclaration d'intention d'aliéner IA 092 078 21E 0244 établie par Maître Christelle JACQUELIN, notaire à Elancourt, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 8 décembre 2021 en mairie de Villeneuve-la-Garenne, informant Monsieur le Maire de l'intention du

propriétaire de céder son bien sis 12 avenue du Vieux Chemin de Saint-Denis, cadastré à Villeneuve-la-Garenne section N n°134, composé d'un entrepôt et bureau d'une surface utile de 1 100 m², vendu libre de toute occupation, moyennant le prix de 2.500.000,00 € (Deux millions cinq cent mille euros), en ce non compris une commission d'agence de 150.000,00 € TTC (cent cinquante mille euros) à la charge de l'acquéreur,

Vu la décision D2022-03 du Président de la Métropole du Grand Paris en date du 12 janvier 2022, portant délégation à l'EPFIF l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de la DIA susvisée,

Vu le règlement intérieur institutionnel adopté par le Conseil d'administration de l'EPFIF déléguant à son Directeur Général, et, en cas d'empêchement, au directeur général adjoint, l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande de visite effectuée le 28 janvier 2022 et la visite du bien effectuée le 10 février 2022,

Vu la demande de pièces complémentaires effectuée le 28 janvier 2022 et leur réception le 4 février 2022,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 18 février 2022,

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,

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 objectifs de développement urbain, d'amélioration de la dynamique économique et d'évolution des grands secteurs de projets de la Ville exposés dans le PADD du PLU de Villeneuve-la-Garenne,

Considérant que ce PADD ci-dessus exprime la volonté de la Ville de Villeneuve-la-Garenne d'aménager cet îlot,

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 diversifiés et de participer à la transition écologique des territoires mais aussi d'agir en faveur du développement économique,

Considérant que le programme de la convention d'intervention foncière entre la ville de Villeneuve-la-Garenne, la Métropole du Grand Paris et l'EPFIF expriment l'objectif dans le secteur de « l'Opération d'intérêt Métropolitain de Villeneuve-la-Garenne » où se situe le bien mentionné ci-dessus, de transformer et renouveler les zones d'activités économiques et de développer des quartiers mixtes comportant une offre de nouveaux logements,

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

h Considérant que les actions d'aménagement urbain tendant au renforcement du parc de logements dans le cadre d'un renouvellement et d'une densification urbaine, nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Considérant que la préemption du bien objet de la DIA susvisée est stratégique pour poursuivre la restructuration de la zone d'activité « Bongarde », délimitée par l'A86, le boulevard Gallieni et l'avenue Marc Sangnier, ayant vocation à muter en quartier mixte et apporter d'une part une offre supplémentaire de logements diversifiés afin de répondre au besoin de parcours résidentiel des habitants et aux objectifs de mixité sociale, et d'autre part d'activités, de bureaux et de commerces.

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi de densification et mixité sociale, 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, et notamment pour y développer des programmes mixtes d'activités et de logements,

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,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 12 avenue du Vieux Chemin de Saint-Denis à Villeneuve-la-Garenne, cadastré N n°134, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de DEUX MILLIONS CENT MILLE EUROS (2.100.000,00 €), en ce compris la commission d'agence à la charge de l'acquéreur.

Le 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 ou remise contre décharge à :

- Au propriétaire selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître Christelle JACQUELIN, 5 place du Général de Gaulle, 78 990 Elancourt, 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 Villeneuve-la-Garenne.

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 Cergy-Pontoise.

Elle peut également, dans le même délai de deux mois, 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 de Cergy-Pontoise.

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 8 mars 2022

Gilles BOUVELOT
Directeur Général

