

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la Communauté d'agglomération
de Saint-Quentin-en-Yvelines
pour le bien situé au 55 bis rue Ambroise Croizat à
Guyancourt et cadastré section
BS n°27-149-150 et 152

N° 2200153

Réf. DIA n° 07 82 97 22 E 0035

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 et précisant en son article 2, que l'Etablissement Public foncier d'Ile-de-France a repris depuis le 1^{er} janvier 2016 l'ensemble des droits et obligations de l'Etablissement public des Yvelines, dont notamment ses conventions d'interventions foncières et délégations de droit de préemption,

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,

6 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) de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines approuvé le 23 février 2017, révisé le 5 mars 2020, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le classement du bien en zone UR2c9 du PLUi, correspondant à une zone à dominante résidentielle,

Vu l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°3 et n°3.2,

Vu l'emplacement réservé numéro GU03 d'une surface de 5 345m² aux fins de maillage viaire de l'îlot Rigole,

Vu le programme local de l'habitat de Saint-Quentin-en-Yvelines approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 26 septembre 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° 2021-6 du conseil communautaire de Saint-Quentin-en-Yvelines en date du 11 février 2021 instaurant le droit de préemption urbain renforcé sur une partie des zones urbaines (U) du Plan local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), sur la commune de Guyancourt, concernant l'îlot dit « Rigole-Dampierre-Croizat »

Vu la convention générale entre la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, et l'EPF des Yvelines signée le 28 janvier 2013,

Vu l'avenant n° 1 entre la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et l'EPF signé le 26 juillet 2013,

Vu l'avenant n° 2 entre la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et l'EPF signé le 8 janvier 2015,

Vu l'avenant n° 3 entre la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et l'EPFIF signé le 5 avril 2017,

Vu l'étude préalable sur le secteur Rigole-Dampierre-Croizat réalisée en août 2020 par la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines,

Vu la délibération n° 2014-42 du 17 décembre 2014 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier approuvant la convention d'action foncière entre la Ville de Guyancourt, la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et l'Etablissement Public Foncier,

Vu la délibération n° 2014-1042 du 18 décembre 2014 du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines approuvant la convention d'action foncière entre la Ville, la Communauté d'Agglomération et l'Etablissement Public Foncier,

Vu la délibération du 17 décembre 2014 du Conseil municipal de la Ville de Guyancourt approuvant la convention d'action foncière entre la Ville, la Communauté d'Agglomération et l'Etablissement Public Foncier,

6

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 9 janvier 2015 entre la Ville de Guyancourt, la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et l'EPF, d'une durée de 5 ans, délimitant le périmètre de maîtrise foncière du secteur Rigole-Dampierre-Croizat ; les objectifs et enjeux du projet sur ce secteur étant de permettre la mutation du tissu pour renforcer le centre-ville, renforcer le lien entre le Pont-du-Routoir et le centre-ville, préserver les caractéristiques identitaires de l'îlot, créer un épannelage progressif du « village » au Pont-du-Routoir par la réalisation de logements individuels et collectifs, poursuivre l'équilibre de la mixité sociale,

Vu l'avenant n°1 en date du 6 janvier 2020, entre la Ville de Guyancourt, la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et l'EPF, prorogeant ladite convention jusqu'au 30 juin 2021,

Vu l'avenant n°2 en date du 21 juin 2021, entre la Ville de Guyancourt, la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et l'EPF, prorogeant ladite convention jusqu'au 30 juin 2022,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Virginie PARMENTIER-LE DUC , en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 1^{er} avril 2022 en mairie de Guyancourt, informant Monsieur le Maire de l'intention des propriétaires d'aliéner le bien situé à Guyancourt 55 Bis rue Ambroise Croizat, cadastré section BS n° 27-149-150-152, libre de toute occupation, moyennant le prix de TROIS CENT MILLE EUROS HORS TAXES (300 000 € HT), en ce non compris la commission d'agence d'un montant de QUINZE MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (15 000 € TTC) à la charge de l'acquéreur,

Vu la délibération n°2021-6 du Conseil communautaire de Saint-Quentin-en-Yvelines en date du 11 février 2021 déléguant le droit de préemption urbain renforcé à l'EPFIF dans le périmètre visé dans la convention d'intervention foncière,

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 Adjoint, l'exercice du droit de préemption,

Vu les acquisitions déjà réalisées dans le secteur Rigole-Dampierre-Croizat par l'EPF en vue de la réalisation du projet d'aménagement par Saint-Quentin-en-Yvelines,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 20 avril 2022,

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 à favoriser l'urbanisation par le renouvellement urbain, et la densification des tissus existants,

6 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,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLUi en vigueur sur la commune de Guyancourt, classant les parcelles objet de la DIA en zone UR2c9, correspond à une zone à dominante résidentielle, secteur qui sera amené à se densifier et à muter pour constituer une urbanité plus forte dans le futur,

Considérant le secteur Rigole-Dampierre-Croizat, localisé au PADD, comme zone où l'intensité urbaine doit être renforcée et qu'un emplacement y est réservé pour la création d'un maillage viaire lequel est inscrit au PLUi,

Considérant les acquisitions anciennement réalisées dans le secteur Rigole-Dampierre-Croizat par l'EPA Saint-Quentin-en-Yvelines et poursuivies ensuite par la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et l'établissement public foncier d'Ile-de-France,

Considérant que le secteur Rigole-Dampierre-Croizat a été identifié par la commune de Guyancourt et la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines comme un secteur mutable à l'intersection des trois pôles de centralités de la ville de Guyancourt,

Considérant l'objectif de la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et de la ville de Guyancourt de restructurer et de redynamiser le secteur Rigole-Dampierre-Croizat par la réalisation d'un nouveau maillage viaire et par la création de nouveaux logements, notamment du logement social,

Considérant que ces actions d'aménagement urbain tendant au renouvellement urbain nécessitent une maîtrise foncière préalable, notamment pour atteindre l'objectif de réalisation de logements notamment sur la parcelle objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner,

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 les acquisitions déjà réalisées par l'EPFIF dans le secteur Rigole-Dampierre-Croizat et notamment les acquisitions des biens sis 43, rue de Dampierre, 33 rue Ambroise Croizat et 43 rue Ambroise Croizat,

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 cette opération de reconstitution et renouvellement urbain, comprenant la réalisation de logements, présente un intérêt général au sens de l'article L 210-1 du Code de l'urbanisme,

Considérant que dans ces conditions, la préemption du bien objet de la DIA susvisée compris dans le secteur Rigole-Dampierre est stratégique pour la réalisation de l'ensemble de cette opération.

Décide :

Article 1 :

D'acquérir aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, le bien situé 55 Bis rue Ambroise Croizat à Guyancourt cadastré section BS n° 27-149-150-152, soit au prix de

TROIS CENT MILLE EUROS HORS TAXES (300 000 € HT), en ce non compris la commission d'agence d'un montant de QUINZE MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (15 000 € TTC) à la charge de l'acquéreur.

Ce prix s'entendant d'un bien libre de toute occupation ou location.

Article 2 :

Le vendeur est informé qu'à compter de la notification de cette décision et par suite de cet accord sur le prix de vente indiqué dans la DIA, la vente de ce bien au profit de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France est réputée parfaite. Elle sera régularisée conformément aux dispositions de l'article L 213-14 du code de l'urbanisme. Le prix devra être payé dans les quatre mois de la présente décision.

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 remise contre décharge à :

- Aux propriétaires selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître Virginie PARMENTIER-LEDUC, 43 Boulevard VAUBAN – 78280 GUYANCOURT, 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 Guyancourt.

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'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 Versailles. 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 19/05/2022

Gilles BOUVELOT
Directeur Général

