DECISION

Exercice du droit de préemption urbain par délégation de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise pour le bien Sis 77 bis rue Nationale cadastré section D 1037 (lots 5, 7, 9, 11, 12, 15) sur la commune de Rosny-sur-Seine (78710)

N° 2300020
Réf. DIA n° 78531 22 111

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 l'arrêté ministériel du 18 décembre 2020 portant nomination du Directeur général de l'Etablissement public foncier d'Ile de France,

Vu le Programme pluriannuel d'interventions de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France arrêté par le Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier D'Ile de France du 24 mars 2021,

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, visant notamment à favoriser l'urbanisation par le renouvellement urbain et la densification dans les tissus urbains existants,

Vu le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) approuvé le 16 janvier 2020

Vu l'orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « centre-ville » du PLUI,

Vu le programme local de l'habitat intercommunal 2018-2023 de la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise approuvé par le conseil communautaire en date du 14 février 2019,

Vu la délibération du Conseil municipal de la Commune de Rosny-sur-Seine du 29 mai 2007, instaurant un droit de préemption urbain sur la zone concernée par le bien objet de la DIA,

Vu les arrêtés préfectoraux n° 2015362-0002 et n° 2015362-0003 en date du 28 décembre 2015 portant création de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise à compter du 1er janvier 2016,

Vu la délibération 2016_02_09_11 du conseil communautaire de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise (GPS&O), du 9 février 2016 portant délégation de compétence au Président de la Communauté urbaine pour prendre des décisions dans les domaines limitativement énumérés parmi lesquels l'urbanisme et notamment la délégation de l'exercice des droits de préemption urbain à l'occasion de l'aliénation d'un bien,

Vu la délibération 2016_03_24_35 du Conseil Communautaire du 24 mars 2016 confirmant le périmètre du droit de préemption urbain sur la Commune de Rosny sur Seine,

Vu la délibération 2020_02_06_36 du Conseil Communautaire du 6 février 2020 instaurant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLUi, à l'exception des ZAD et des périmètres de droit de préemption renforcés en vigueur,

Vu la délibération du 23 mars 2017 n° B17-1-12 du bureau de l'Etablissement Public foncier d'Ile de France approuvant la convention d'intervention foncière sur le secteur centre-ville entre la Ville de Rosny-sur-Seine et l'EPF,

Vu la délibération du 6 mars 2017 n° 2017-03-06-8 du Conseil municipal de la Ville de Rosny-sur-Seine approuvant la convention d'intervention foncière sur le secteur centre-ville entre la Ville et l'EPF,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 12 juin 2017 entre la Ville de Rosny-sur-Seine et l'EPF, s'achevant le 31 décembre 2022, délimitant le périmètre du secteur « centre-ville », et précisant l'objectif de réalisation d'un programme d'habitat sur ce secteur dont 30 % de logement locatifs sociaux,

Vu l'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière en date du 26 novembre 2018,

Vu l'avenant n° 2 à la convention d'intervention foncière en date du 28 janvier 2020,

Vu l'avenant n° 3 à la convention d'intervention foncière en date du 12 décembre 2022,

Vu l'étude urbaine sur le secteur centre-ville réalisée, sous maîtrise d'ouvrage de la Commune de Rosny-sur-Seine et de l'EPF, par l'agence MARNIQUET, architectes urbanistes en 2018 et 2019,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître Jean-Baptiste DUBOIS, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 27 octobre 2022 en mairie de Rosny sur Seine, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire de céder les lots de copropriété n° 5, 7, 9, 11, 12, 15 cadastré à Rosny-sur-Seine section D n° 1037, sis 77 bis rue Nationale, libre de toute occupation, moyennant le prix de CENT QUATRE-VINGT-DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (182 500 €), en ce compris les honoraires d'agence d'un montant de ONZE MILLE QUATRE CENTS EUROS TTC (11 400 €) à la charge du vendeur,

Vu la décision N° D2023_064 du Président de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise en date du 17 janvier 2023, portant délégation à l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France l'exercice du droit de préemption pour le bien cadastré à Rosny-sur-Seine section D n° 1037 conformément à la déclaration d'intention d'aliéner reçue en mairie le 27 octobre 2022,

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

Vu la demande de pièce complémentaire adressée au propriétaire le 22 décembre 2022 et la réception des pièces par GPSEO le 27 décembre 2022,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 10 janvier 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,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLUI approuvé le 16 janvier 2020 classant la parcelle précitée en zone UA, à vocation urbaine destinée à l'habitat,

Considérant l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du PLUI approuvé le 16 janvier 2020 sur le secteur centre-ville qui prévoit d'encadrer le développement du tissu urbain en centre-ville avec une programmation résidentielle d'un minimum de 85 logements dont 30 % de logements locatifs sociaux,

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 objectifs prioritaires à l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France 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 que le PLHI visé ci-dessus exprime l'objectif de réalisation de 273 logements dont 208 logements sociaux sur la Commune sur la période 2018-2023,

Considérant le programme de la convention d'intervention foncière entre la ville de Rosny-sur-Seine et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France visant à réaliser dans le secteur « centre-ville », où se situe le bien mentionné ci-dessus, un programme d'habitat urbain comprenant 30 % de logements locatifs sociaux,

Considérant l'étude urbaine réalisée par le cabinet Marniquet de mars 2019, développant un scénario de 42 logements diversifiés sur un périmètre dit « parcelle A »,

Considérant que ces actions d'aménagement urbain tendant au renouvellement urbain et à la mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Considérant les parcelles à proximité immédiates sise 67 et 69 rue Nationale déjà acquises par l'EPFIF,

Considérant que la réalisation des objectifs poursuivis à savoir le renouvellement urbain et à la mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat présentent 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.

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 77 bis rue Nationale à Rosny-sur-Seine, cadastré section D n° 1037, et constituant les lots de copropriété n° 5, 7, 9, 11, 12, 15, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de cent-soixante-trois mille euros (163 000 €).

Ce prix s'entendant en l'état d'occupation de l'immeuble tel que précisé dans la DIA, ses annexes et les documents communiqués le 27 décembre 2022.

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 :

- Au propriétaire selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner
- Au notaire, Maître Jean-Baptiste Dubois, 19 avenue du Président Franklin Roosevelt à Mantes la Jolie
- 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 Rosny-sur-Seine.

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'Etablissement public foncier d'Ile-de-France. En cas de rejet du recours gracieux par l'Etablissement 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'Etablissement 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 26/01/2023

Gilles Bouvelot
Directeur Général