

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la Commune de SARTROUVILLE
pour le bien situé 3 avenue Jean Jaurès
cadastré section AY n°4 et formant les lots de
copropriété n°9, 15, 31 à 37, 39 à 42

N° 2300053

Réf. DIA n° **23-41**

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 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) de Sartrouville approuvé le 21 septembre 2006, modifié les 19 novembre 2009, 18 novembre 2010, 22 septembre 2011, 31 mai 2012, 21 novembre 2013, 31 mai 2017, 31 janvier 2019 et le 15 avril 2021, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le classement du bien en zone UApm2 du PLU, faisant l'objet d'un projet de renouvellement urbain pour la restructuration de l'îlot situé à la jonction des avenues Jean Jaurès et Maurice Berteaux,

Vu la convention cadre « Action cœur de ville » de Sartrouville, homologuée en Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) depuis le 26 décembre 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 les délibérations des Conseils municipaux de Sartrouville des 17 mars et 24 juin 1987 instaurant le droit de préemption sur l'ensemble des zones urbaines et d'urbanisation future du territoire communal,

Vu la délibération municipale du 21 septembre 2006 modifiant le périmètre du droit de préemption urbain par suite de l'approbation du Plan local d'urbanisme,

Vu la délibération du Conseil municipal de la Commune de Sartrouville en date du 1^{er} février 2007 instaurant le droit de préemption urbain renforcé sur les périmètres UApm1, UApm2 et UAc du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du 31 mai 2017 n° B17-2-9 du Conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Sartrouville et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 31 mai 2017 n° 45-2017 du Conseil municipal de la ville de Sartrouville approuvant la convention d'intervention foncière entre la ville et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, et autorisant le Maire à déléguer son droit de préemption à l'EPFIF pour le périmètre en maîtrise foncière « Carrefour Jaurès-Berteaux »,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 29 juin 2017 entre la commune de Sartrouville et l'EPFIF délimitant, notamment, le périmètre de maîtrise foncière « Carrefour Jaurès Berteaux »,

Vu les délibérations du 5 octobre 2018 n°B18-4-A25 et du 10 décembre 2021 n°B21-4-A17 du Conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France approuvant les avenants n°1 et 2 à la convention d'intervention foncière signée entre la commune de Sartrouville et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu les délibérations du 22 novembre 2018 n°91-2018 et du 25 novembre 2021 n°109-2021 du Conseil municipal de la ville de Sartrouville approuvant les avenants n°1 et 2 à la convention d'intervention foncière signée entre la ville et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu l'avenant n°1 en date du 28 décembre 2018 modifiant la convention d'intervention foncière signée le 29 juin 2017,

Vu l'avenant n°2 en date du 30 décembre 2021 modifiant la convention d'intervention foncière signée le 29 juin 2017 en prolongeant sa durée de deux ans, augmentant l'enveloppe financière de 17 M€ à 24 M€, transformant le périmètre de veille « Pasteur Est » en site de maîtrise foncière, et relevant les objectifs de la convention de 500 à 900 logements et de 1 000 m² à 5 000 m² d'activités commerciales,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) d'un bien, établie par Maître Vincent THIBAUT, notaire à MEULAN-EN-YVELINES, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 6 février 2023 en mairie de Sartrouville, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire de céder son bien situé à SARTROUVILLE - 3 avenue Jean Jaurès, cadastré section AY n° 4 et formant les lots de copropriété n°9, 15, 31 à 37, 39 à 42 et faisant l'objet d'un bail commercial, moyennant le prix de QUATRE CENT QUARANTE MILLE EUROS (440 000 €),

Vu la délibération n°CM-21/2023 du Conseil municipal de Sartrouville, du 6 avril 2023 autorisant le Maire à exercer, au nom de la commune, les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme et à en déléguer l'exercice à l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France à l'occasion de l'aliénation d'un bien, sur les secteurs sous convention d'intervention foncière conclue avec ce dernier,

Vu la décision du Maire n° DM-2023-096 en date du 11 avril 2023, 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 Adjoints, l'exercice du droit de préemption,

Vu le projet de renouvellement urbain poursuivi par la commune pour la restructuration du carrefour Jaurès Berteaux,

Vu les acquisitions déjà réalisées dans le secteur « Carrefour Jaurès-Berteaux » par l'EPFIF et la Ville, en vue de la réalisation des objectifs de la convention,

Vu le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique pour le « projet de requalification du centre-ville » transmis à la Préfecture des Yvelines le 13 décembre 2021,

Vu la demande de pièces complémentaires effectuées le 22 mars 2023 et leur réception le 7 avril 2023,

Vu l'avis n° OSE 2021-78586-86026 de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date 1^{er} février 2022, reconduit par l'avis 2023-78586-09237 du 6 février 2023,

Considérant :

Considérant les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France notamment en faveur de la densification du tissu urbain existant, en particulier à proximité des gares,

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 à la Région Ile-de-France,

Considérant que l'une des grandes orientations retenues par le PLU de la commune de Sartrouville pour les années à venir à travers son PADD, est de restructurer et revaloriser le centre-ville en un cœur de ville convivial, agréable, animé, attractif et qualitatif avec des espaces publics et des commerces de qualité et diversifiés,

Considérant que les enjeux sont d'améliorer et de développer le paysage urbain du centre-ville en vue de lui donner, à terme, les caractéristiques d'un vrai centre-ville à l'échelle d'une ville de

plus de 50 000 habitants, et donc de restructurer progressivement l'avenue de la République et l'avenue Jean Jaurès en intervenant à la fois sur l'espace public mais aussi sur l'évolution du bâti qui borde ces grands axes, et notamment sur le bâti commercial,

Considérant les objectifs exposés dans les modifications n°7 et 8 du PLU de Sartrouville approuvée respectivement le 31 janvier 2019 et le 15 avril 2021,

Considérant les objectifs de rénovation de l'habitat ancien, la diversification et la modernisation de l'offre de logements et la lutte contre l'habitat dégradé inscrits dans le plan d'Actions cœur de Ville de l'Opération de Revitalisation de Territoire centre-ville (ORT) de Sartrouville,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone UApm2, faisant l'objet d'un projet de renouvellement urbain pour la restructuration de l'îlot situé à la jonction des avenues Jean Jaurès et Maurice Berteaux,

Considérant l'orientation d'aménagement pour le carrefour situé dans le centre-ville à l'angle des avenues Jean Jaurès et Maurice Berteaux,

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 diversifiée de logements notamment aux abords des gares et d'agir en faveur du développement économique,

Considérant les objectifs et le programme de la convention d'intervention foncière signée entre la ville de Sartrouville et l'EPFIF, visant à réaliser une opération de restructuration urbaine en entrée de ville, à l'angle de l'avenue Jean Jaurès et Maurice Berteaux dans le secteur « Carrefour Jaurès-Berteaux »,

Considérant que le bien objet de la DIA est situé dans le périmètre d'intervention visé par la convention d'intervention foncière conclue entre la Ville de Sartrouville et l'EPFIF,

Considérant que l'opération définie ci-dessus doit permettre de réaliser une partie importante des 900 logements et 5000 m² de surface commerciale programmés au minimum au titre de la convention d'intervention foncière entre l'EPFIF et la ville,

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi, à savoir la réalisation d'un projet de restructuration urbain sur l'îlot composé des parcelles AY numéros 2, 3, 4, 8, 9, 10, 11, 330, 443, 476, 478, 544, 546, 548 afin de produire un ensemble de logements diversifié et une offre de surface commerciale renouvelée, à l'échelle d'un centre-ville de 50 000 habitants, 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 dynamiser le tissu commercial et à permettre une offre de logements supplémentaires et variée dans le centre-ville de Sartrouville, nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Considérant que les acquisitions déjà réalisées par l'EPFIF dans le secteur Carrefour Jaurès Berteaux, notamment la maîtrise des biens 9, 11, 13, 15 avenue Jean Jaurès, 50-52 avenue Maurice Berteaux et d'une partie des lots dans la copropriété du 3 avenue Jean Jaurès, démontrent la réalité du projet,

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 de l'opération de restructuration urbaine de l'entrée de ville constituée par l'îlot Carrefour Jaurès Berteaux,

Décide :

PREEMPTION AU PRIX

Article 1 :

D'acquérir aux prix et conditions proposés dans la Déclaration d'intention d'aliéner, le bien situé 3 avenue Jean Jaurès à SARTROUVILLE, cadastré section AY n°4, et constituant les lots de copropriété n°9, 15, 31 à 37, 39 à 42 soit au prix de QUATRE CENT QUARANTE MILLE EUROS (440 000 €).

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

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 à :

- Au propriétaire, selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- A Maître Vincent THIBault, notaire à MEULAN-EN-YVELINES - 9 quai de l'Arquebuse, en tant que notaire du propriétaire et mandataire de la vente,
- A l'acquéreur évincé, également locataire du bien comme indiqué dans la déclaration d'intention d'aliéner.

Article 5 :

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

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'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.

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 14 avril 2023



Gilles BOUVELOT
Directeur Général