epf
ILE-DE-FRANCE

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la Ville de Villenoy
pour le bien situé 92 Bis Rue Sadi Carnot à Villenoy
cadastré section AE n°297 et n°300

Décision N° 2300165
Réf. DIA n° 0775132300010 reçue en Mairie de Villenoy le 21/04/2023

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 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 le règlement intérieur institutionnel et les délibérations adoptées par le Conseil d'administration de l'EPFIF délégant à son Directeur Général et, en cas d'absence ou d'empêchement, aux Directeurs Généraux Adjoints, l'exercice du droit de préemption,

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 le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 12 janvier 2012, et modifié le 8 avril 2013 puis le 13 novembre 2016, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le classement du bien objet de la DIA ci-dessous mentionnée en zone Ub du PLU, correspondant à la « zone d'extension récente » de Villenoy, caractérisée par la prédominance de l'habitat individuel, ainsi que par la présence de l'habitat collectif et de l'activité de type petite et moyenne entreprise,

Vu l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dite « Secteur de la Maillette / Parmentier » et ses principes d'aménagement,

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 29 juin 2018 n°B18-3-5 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Villenoy et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération n°63/2018 en date du 5 juillet 2018 du Conseil municipal de la ville de Villenoy approuvant la convention d'intervention foncière entre la ville et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière signée le 25 juillet 2018 entre la ville de Villenoy et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, délimitant plusieurs périmètres de veille et de maîtrise, avec un budget estimatif global de 6 millions d'euros et ayant pour terme le 30 juin 2024,

5

Vu l'avenant n°1 en date du 5 juin 2019 modifiant la convention d'intervention foncière en étendant le secteur de « La Maillette » et ajoutant le secteur « Chaussée de Paris »,

Vu l'avenant n°2 en date du 16 septembre 2021, modifiant la convention d'intervention foncière en ajoutant le secteur dit « Arquebuse » en périmètre de maîtrise,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Julien COURTIER, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 21 avril 2023 en mairie de Villenoy, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien non-bâti situé à Villenoy, 92 Bis Rue Sadi Carnot, cadastré section AE n°297 et n°300, libre de toute occupation, moyennant le prix de SIX CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLE EUROS (690 000,00 €), en ce compris une commission à la charge du vendeur d'un montant de SOIXANTE-DEUX MILLE CENT EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (62 100,00 TTC €),

Vu la décision n°54/2023 du Maire de Villenoy en date du 5 juin 2023 portant délégation du droit de préemption urbain à l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, pour les parcelles AE 297 et AE 300 objets de la DIA susvisée,

Vu la demande unique de visite et de pièces complémentaires effectuée le 12 juin 2023, et la visite du bien effectuée le 21 juin 2023,

Vu les acquisitions déjà réalisées dans le secteur de la Maillette par l'EPFIF en vue de la réalisation des objectifs de la convention,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 7 juillet 2023,

Considérant :

Considérant les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France notamment en faveur de la densification du tissu urbain, identifiant la zone d'extension récente de Villenoy dont fait partie le secteur « Maillette », comme « secteur urbanisé à optimiser » et « secteur de développement 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 sur la Région Ile-de-France,

Considérant que les enjeux du PADD du PLU visent un développement urbain harmonieux destiné à l'habitat contenu et offrant des types d'habitat diversifiés, et à inscrire la production de logements dans un processus de renouvellement urbain,

Considérant que le plan de zonage et le règlement du PLU classent les parcelles précitées en zone Ub, qualifiée en tant que « zone d'extension récente » de Villenoy caractérisée par l'habitat individuel, par l'habitat collectif et par l'activité de type petite et moyenne entreprise, dont le renouvellement reste privilégié,

Considérant que l'OAP du PLU relative au « secteur de la Maillette/ Parmentier » a pour objet la requalification et le renouvellement urbain de ce secteur par une opération d'habitat mixte (individuel et collectif) comprenant un minimum de 25 % de logements sociaux,

Considérant l'objectif triennal de création de logements sociaux sur le territoire villenoisien de 33 unités pour la période 2023-2025,

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 l'augmentation de la production de logements notamment sociaux,

Considérant le programme de la convention d'intervention foncière entre la ville de Villenoy et l'EPFIF fixant l'objectif de réaménagement urbain du secteur « Maillette » où se situe le bien mentionné ci-dessus, en vue de la réalisation d'une opération globale de logements mixtes,

Considérant que le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner est situé dans un périmètre dit de maîtrise à l'intérieur duquel l'EPFIF intervient, au titre de la convention susmentionnée,

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi de renouvellement urbain et de 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 objet de la préemption permettra la réalisation d'une opération d'une cinquantaine de logements dont 25% de logements sociaux, sur une unité foncière constituée par le bien susvisé, remembré avec les parcelles d'ores et déjà propriétés de l'EPFIF cadastrées section AE numéros 12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-24 et 294, d'une superficie totale de 9 062 m², situées au sein de l'OAP « secteur de la Maillette / Parmentier »,

Considérant que ces actions d'aménagement urbain nécessitent une maîtrise foncière préalable,

5

Considérant la réalité des interventions de l'EPFIF sur le territoire de la commune de Villenoy, laquelle se traduit par l'acquisition de plusieurs fonciers au sein des périmètres de la convention en vue de la création à terme d'environ quatre-vingt logements mixtes,

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 des objectifs assignés,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 92 Bis Rue Sadi Carnot à Villenoy, cadastré section AE n°297 et n°300, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de DEUX CENT QUATRE-VINGT-HUIT MILLE EUROS (288 000,00 €).

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 et sous pli recommandé avec accusé de réception :

- Aux vendeurs, selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- A Maître Julien COURTIER, 47 boulevard Jean Rose à Meaux (77100), 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 Villenoy.

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 Melun.
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 Melun. 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 18 juillet 2023,

Le Directeur Général
Gilles BOUVELOT