



DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise
pour le bien situé au 5 rue de Paris et 7 rue de Maréchal Foch à Limay
cadastré section AS n°390 et 403

N° 2300208

Réf. DIA n° **78335 23 33**

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 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 urbain 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,

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 intercommunal (PLUi) approuvé le 16 janvier 2020 et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le classement du bien en zone Uab3 du PLUi, destinée à une zone de nouvelle centralité

Vu l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « secteur « centre-ville » prévoyant la requalification du centre-ville par un programme de 250 logements et d'environ 1500 m² d'activités commerciales,

Vu le programme local de l'habitat (intercommunal) de Grand Paris Seine et Oise approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 14 février 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 CC_2020_02_06_36.0 du conseil communautaire de la communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise en date du 6 février 2020 instaurant un droit de préemption urbain simple sur toutes les zones U et AU du PLUi, dont la commune de Limay,

Vu la délibération du conseil municipal de la ville de Limay en date du 17 décembre 2015 attribuant la concession d'aménagement du centre-ville à la SEM Yvelines Aménagement,

Vu le traité de concession d'aménagement du centre-ville entre la SEM Yvelines aménagement et la commune de Limay signé en date du 22 décembre 2015,

Vu la délibération du 20 juin 2019 n°B19-2-19 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Limay et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 15 novembre 2019 n° delib-94-2019 du Conseil municipal de la ville de Limay approuvant la convention cadre entre la ville et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 15 novembre 2019 entre la ville de Limay et l'EPIFIF délimitant le périmètre du « centre-ville » et précisant l'objectif de réalisation d'une opération d'environ 250 logements et 1500 m² de commerces,

Vu la demande d'acquisition établie par Maître Luc MANETTI, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 29 mars 2023 en mairie de Limay, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien situé au 5 rue de Paris et 7 rue de Maréchal Foch à Limay cadastré section AS n°390 et 403, libre de toute occupation, moyennant le prix

d'UN MILLION CINQ CENT QUARANTE TROIS MILLE NEUF CENT CINQUANTE EUROS HT (1 543 950 €)

Vu les délibérations 2016_02_09_11 du conseil communautaire de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise (GPS&O), du 9 février 2016 et 2020_07_17_6 du conseil communautaire de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise (GPS&O), du 17 juillet 2020 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 n° DEC2023_361 du Président du conseil communautaire de Grand Paris Seine et Oise, en date du 12 mai 2023 déléguant ponctuellement le droit de préemption urbain à l'EPFIF pour le bien cadastré AS 390 et AS 403 sis 5 rue de Paris et 7 rue du Maréchal Foch à Limay,

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 la demande de visite et de pièces complémentaires adressée aux propriétaires, à leur mandataire le 24 mai 2023 par voie d'huissier,

Vu la visite du site effectuée le 15 juin 2023 en présence des propriétaires et du mandataire,

Vu les acquisitions déjà réalisées dans le secteur du centre-ville 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 14 septembre 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,

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 PLU classant la parcelle précitée en zone UAb3 au PLU à vocation de nouvelle centralité,

Considérant l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du PLUi laquelle prévoit dans un périmètre dont le bien objet de la DIA visée ci-dessus fait partie, la réalisation d'environ 250 logements et 1500 m² de commerce,

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 programme de la convention d'intervention foncière entre la ville de Limay et l'EPFIF visant à réaliser dans le secteur « centre-ville », où se situe le bien mentionné ci-dessus, une opération d'environ 250 logements et 1500 m² de commerce,

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

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi de production de logements 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 produire des logements nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Considérant les acquisitions déjà réalisées par l'EPFIF dans le secteur centre-ville et notamment les acquisitions des biens sis 22 rue de Paris cadastré AS 366, sis 9 rue des fosses cadastré AS 365, sis 13 rue de Paris cadastré AS 941, sis 7 bis rue du maréchal Foch cadastré AS 644, sis 5 rue du maréchal Foch cadastré AS 772, sis 9 rue du maréchal Foch cadastré AS 645, sis 12 rue de Paris cadastré AS 774, sis rue des fosses cadastrés AS 368 et AS 369 ; 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 demande d'acquisition susvisée est stratégique pour la réalisation d'environ 250 logements et 1500 m² de commerces,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 5 rue de Paris et 7 rue de Maréchal Foch à Limay cadastré section AS n°390 et 403 tel que décrit dans la demande d'acquisition mentionnée ci-dessus, au prix de NEUF CENT CINQUANTE QUATRE MILLE SEPT CENT SOIXANTE QUINZE EUROS € (954 775€) HT.

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;

- 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 / remise contre décharge à :

- Aux propriétaires selon les indications mentionnées dans la demande d'acquisition
- Maître Manetti, 116 boulevard Saint-Germain à Paris, avocat des propriétaires et mandataire de la vente,

Article 5 :

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

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'EPPFIF. En cas de rejet du recours gracieux par l'EPPFIF, 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'EPPFIF dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Paris,

Le Directeur Général