

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise
pour les biens situés Lieu-dit Le Village à Mézières-sur-Seine (78)
cadastrés section D n°273 et 279

N° 2400181
Réf. DIA n° **24 000 33**

Le Directeur Général,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme, et notamment l'article L. 321-4,

Vu le code de justice administrative,

Vu le décret n° 2006-1140 du 13 septembre 2006 modifié portant création de l'Etablissement public foncier d'Ile de France,

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,

Vu le schéma directeur de la région Ile de France approuvé par décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013,

Vu l'arrêté préfectoral du 7 mai 2024 adoptant le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement d'Ile de France et son annexe, comportant les dispositions dudit schéma,

Vu le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé le 16 janvier 2020, modifié le 14 décembre 2023, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le classement du bien en zone 1AU du PLUi, correspondant à une zone à urbaniser à vocation mixte,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 30 juin 2010, décidant d'engager l'opération d'aménagement sur le secteur dit Les Fontaines et de créer la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Fontaines,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 13 décembre 2013, approuvant le dossier de création de la Zone d'aménagement concerté (ZAC) des Fontaines,

Vu la délibération du conseil municipal du 3 novembre 2016, décidant de retenir la SEM Citallios comme aménageur de la ZAC des Fontaines et approuvant le traité de concession d'aménagement,

Vu l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur Les Fontaines au PLUi, prévoyant la réalisation d'une opération de logements de différentes tailles et typologies, afin de favoriser une mixité sociale et générationnelle,

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 Conseil communautaire n° CC_2020_02_06_36 du 6 février 2020 instaurant un droit de préemption urbain simple dans les zones U et AU du PLUi,

Vu la délibération du 12 juillet 217 n°B17-3-10 du conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Mézières-sur-seine et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 22 juin 2017 n°2017-27 du conseil municipal de la ville de Mézières-sur-seine approuvant la convention cadre entre la ville et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 7 septembre 2017 entre la ville de Mézières-sur-Seine et l'EPFIF délimitant le périmètre de la ZAC des Fontaines précisant l'objectif de réalisation d'environ 37 000 m² de surfaces de plancher dont 25% de logements sociaux minimum ainsi que 500 m² de surface de plancher de commerce,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître PINGET, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 12 août 2024 en mairie de Mézières-sur-Seine, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner les biens situés à Mézières-sur-seine, lieu-dit Le Village, cadastrés section D n°273 et n°279, libres de toute occupation indiqué dans la DIA, moyennant le prix de cent soixante mille euros (160 000€), en ce non compris les honoraires d'agence d'un montant de dix-mille euros toutes taxes comprises (10 000€ TTC) à la charge de l'acquéreur,

Vu la délibération n° CC_2020_02_06_36 du conseil communautaire de Grand Paris Seine et Oise, du 20 janvier 2022 donnant à Monsieur le Président de Grand Paris Seine et Oise la compétence pour déléguer le droit de préemption,

Vu la décision n°DEC2024 548 du Président en date du 30 août 2024, 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 Adjoins, l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande de pièces complémentaires effectuées le 17 septembre et leur réception le 26 septembre 2024,

Vu les acquisitions déjà réalisées dans le secteur de la ZAC des Fontaines par l'EPF en vue de la réalisation des objectifs de la convention, soit 47 parcelles,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 25 septembre 2024,

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 PLUi classant la parcelle précitée en zone 1AU au PLUi à vocation d'être urbanisée

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 de la réalisation d'une opération de logements de différentes tailles et typologies, afin de favoriser une mixité sociale et générationnelle, conformément au traité de concession d'aménagement,

Considérant le traité de concession d'aménagement attribué à la SEM Citallios sur le secteur de la ZAC des Fontaines, signé en date du 23 février 2017 entre la ville de Mézières-sur-seine et Citallios,

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 que le PADD visé ci-dessus exprime l'objectif de la communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise d'assurer une offre de logements performants et adaptés aux besoins de tous, en agissant sur le parc existant, son renouvellement et le logement neuf,

Considérant que le PLH visé ci-dessus exprime l'objectif de réalisation de 2300 logements par an, conformément au SRHH,

Considérant le programme de la convention d'intervention foncière entre la ville de Mézières-sur-seine et l'EPFIF visant à réaliser dans le secteur « ZAC des Fontaines », où se situe le bien mentionné

ci-dessus, environ 37 000 m² de surfaces de plancher dont 25% de logements sociaux minimum ainsi que 500 m² de surface de plancher de commerce

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 l'objectif poursuivi de production de logements en particulier de logements sociaux, présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme

Considérant que ces actions d'aménagement urbain sur la ZAC des Fontaines nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Considérant les acquisitions déjà réalisées par l'EPFIF, soit 47 parcelles, dans le secteur de la ZAC des Fontaines 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 d'environ 37 000m² de surfaces de plancher dont 25 % de logements sociaux minimum ainsi que 500 m² de surface de plancher de commerce à l'échelle de la ZAC des Fontaines,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir les biens sis Lieu-dit Le Village à Mézières-sur-Seine, cadastrés D n°273 et n°279, tels que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de cent trois mille euros cinq-cents (103 500 €) en ce non compris une commission d'agence de dix-mille euros toutes taxes comprises (10 000 € TTC),

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

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 susvisés, 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 :

- Au propriétaire selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître PINGET, 20 boulevard de la Corniche à Thonon-les-Bains, notaire 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 Mézières-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.

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,