

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION
URBAIN
par délégation de la communauté urbaine
Grand Paris Seine & Oise
pour le bien
Rue de Triel à Andrésy
cadastré AR n°377, AR n°439, AR n°642 et AR n°673**

N° 2500018

Réf. DIA : 7801524136

Le directeur général de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 modifiée relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;

Vu la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 modifiée relative au Grand Paris, et notamment son article 1 visant l'objectif de construire chaque année 70 000 logements géographiquement et socialement adaptés en Ile-de-France ;

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 code de la construction et de l'habitation, et notamment les articles L. 302-9-1 et suivants ;

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

Vu le décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013 portant approbation du schéma directeur de la région d'Ile-de-France, visant notamment à favoriser l'urbanisation par le renouvellement urbain et la densification dans les tissus urbains existant ;

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 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 la délibération instaurant le périmètre de droit de préemption dans les zones U et AU du PLUi et maintenant les droits de préemption urbain renforcés en vigueur n°CC_2020_02_06_36 du 6 février 2020 du Conseil communautaire de la Communauté urbaine GPS&O ;

Vu la décision du président de la Communauté urbaine portant délégation à l'EPFIF de l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de l'aliénation envisagée n°2025_11 en date du 09 janvier 2025,

Vu le PLUi applicable à ce jour sur la commune d'Andrésey ;

Vu le deuxième projet de programme local de l'habitat intercommunal approuvé par délibération n°CC_2024-12-19_06 du 19 décembre 2024 ;

Vu la délibération n° A21-1 du 24 mars 2021 du conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France validant le programme pluriannuel d'intervention 2021-2025 ;

Vu le règlement intérieur institutionnel et les délibérations adoptées par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France déléguant à son directeur général, et, en cas d'empêchement, aux directeurs généraux adjoints, l'exercice du droit de préemption ;

Vu la convention d'intervention foncière conclue entre l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France et la commune d'Andrésey en date du 20 septembre 2024,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA)

- établie par Maître Claire LUBIN
- reçue à la mairie d'Andrésey le 26 novembre 2024
- portant sur le bien situé Rue de Triel à Andrésey
soit sur les parcelles cadastrées AR n°377, AR n°439, AR n°642 et AR n°673
correspondant aux murs d'un local commercial occupé et un terrain nu
- pour un montant de base de DEUX MILLIONS NEUF CENT CINQUANTE-TROIS MILLE DEUX CENT QUINZE euros (2 953 215 €)

Vu le classement du bien objet de la DIA en zone UDD du PLUi destinée aux espaces à dominante résidentielle de morphologie mixte,

Vu la demande unique de communication de documents reçue par le propriétaire ou, le cas échéant par son mandataire, le 23 janvier 2025,

Vu la réception desdits documents le 05 février 2025,

Vu la demande de visite notifiée au propriétaire ou le cas échéant à son mandataire le 23 janvier 2025,

Vu la notification de l'acceptation de la visite en date du 23 janvier 2025,

Vu la visite effectuée en date du 12 février 2025,

Vu la saisine et l'avis de la direction nationale d'interventions domaniales,

Considérant que :

Le bien objet de la DIA est situé dans un périmètre d'intervention de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, qui a déjà réalisé plusieurs actions et acquisitions foncières sur le secteur des Sablons à Andrésey. Il est prévu à terme la réalisation d'une opération immobilière mixte visant la requalification

urbaine du périmètre.

Les éléments qui précèdent exposent ainsi la nature du projet.

Le bien concerné entre dans le périmètre projet de requalification du quartier des Sablons porté par la commune d'Andrésey.

Cette opération nécessite une maîtrise foncière préalable qui a déjà été initiée, l'EPPFIF étant habilité à procéder à toutes les acquisitions foncières et immobilières de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et au titre de la convention d'intervention foncière susvisée.

Il est prévu à terme la réalisation d'une opération d'aménagement sur le secteur comprenant des logements dont environ 40 % de locatifs sociaux, des commerces et services ainsi qu'un équipement public à vocation scolaire.

La production de logements sociaux dans ce périmètre permettra à la commune d'Andrésey de répondre aux objectifs fixés par la loi SRU en termes de production de logements locatifs sociaux sur son territoire et répond par ailleurs aux objectifs d'intensification et de diversification de l'offre de logement exposés dans le plan local d'urbanisme intercommunal.

Cette opération d'aménagement présente donc un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme.

Dans ces conditions, la préemption du bien objet de la DIA susvisée est stratégique pour permettre la réalisation de l'opération immobilière.

Les éléments qui précèdent démontrent la réalité de l'opération d'aménagement ainsi que l'intérêt général poursuivi.

Décide :

Article 1

D'acquérir, aux prix et conditions proposés dans la DIA mentionnée ci-dessus, le bien situé Rue de Triel à Andrésey cadastré AR n°377, AR n°439, AR n°642 et AR n°673 ;
Soit au prix de base de DEUX MILLIONS NEUF CENT CINQUANTE-TROIS MILLE DEUX CENT QUINZE EUROS (2 953 215 €)

Ce prix s'entend en l'état d'occupation des biens tel que précisé dans la DIA, ses annexes et les documents communiqués.

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 L213-14 du code de l'urbanisme. Le prix devra être payé dans les quatre mois de la présente décision.

Article 3

En cas d'accord, l'acte authentique sera établi par le notaire représentant l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France.

Article 4

La présente décision est transmise à Monsieur le préfet de Paris et d'Ile-de-France.

Elle est notifiée, en application de l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme et dans les conditions de l'article R. 213-25 du code de l'urbanisme :

- au vendeur et, le cas échéant, à son mandataire ou représentant ;
- le cas échéant, au notaire ;
- le cas échéant, à la personne mentionnée dans la DIA qui avait l'intention d'acquérir le bien.

Article 5

La présente décision fait l'objet d'un affichage en la mairie du lieu de situation du bien concerné et d'une publication en application de l'article R. 321-12 du code de l'urbanisme.

Article 6

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de sa notification ou de sa publicité 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 dans les 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'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, dans un délai de deux mois suivant la notification du rejet, d'un recours devant le tribunal administratif précité. Ce délai est augmenté dans les mêmes conditions que celles évoquées ci-dessus.

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

Le directeur général