

DECISION

**Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la Commune de Jouy-le-Moutier pour le
bien situé 15 allée des Arcades cadastré section CL n°27**

N°2000079

Réf. DIA n° 095323200049

Le Directeur Général,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code de justice administrative,

Vu le code de la construction et de l'habitation (CCH),

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 l'arrêté ministériel du 10 décembre 2015 portant nomination 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 programme local de l'habitat de la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 4 Octobre 2016, visant à créer 10 000 logements sur la période 2016-2021,

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 28 Juin 2018, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

6

Vu le classement du bien en zone UC du PLU à vocation mixte, correspondant à la zone du futur centre-ville,

Vu l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « centre-ville élargi », prévoyant la restructuration du secteur des « Eguerets » et des « bourseaux »,

Vu le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France le 15 septembre 2016,

Vu la délibération n°20171219-n°24 du Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise en date du 19 décembre 2017 approuvant la convention d'intervention foncière tripartite,

Vu la délibération du 14 décembre 2017 n°14/12/2017-n°10 du Conseil municipal de la ville de Jouy-le-Moutier approuvant la convention d'intervention foncière tripartite et donnant délégation du droit de préemption urbain simple sur les périmètres d'intervention de l'EPFIF,

Vu la délibération du 28 novembre 2017 n°B17-5-25 du Bureau du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière,

Vu la convention d'intervention foncière tripartite conclue le 29 Décembre 2017 entre l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, la ville de Jouy-le-Moutier et la communauté d'agglomération de Cergy Pontoise,

Vu la délibération n° 030712n°11 en date du 3 Juillet 2012 du conseil communautaire de la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise approuvant la création de la ZAC multi-site dite « de l'Hautiloise »,

Vu la délibération n°14-05/2012/1 en date du 14 mai 2012 du conseil municipal de la ville de Jouy-le-Moutier approuvant la création de la ZAC multi-site dite « de l'Hautiloise »

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître Eddy ROULLEAUX, notaire à PONTOISE (95304), 5 rue Séré-Depoin, mandataire de M. Jacques BETTONI et de Mme Colette LAPORTE, propriétaires, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 16 mars 2020 en mairie de Jouy-le-Moutier, portant sur la vente d'un bien situé 15 allée des Arcades, cadastré CL n°27 pour 125 m², moyennant le prix de CENT CINQUANTE-NEUF MILLE EUROS (159 000€) en ce compris la commission d'agence d'un montant de 9'000€ (NEUF MILLE EUROS) toutes taxes comprises à la charge du vendeur. Ce prix s'entendant d'un bien libre de toute occupation ou location.

Vu la demande de pièces complémentaires effectuées le 24 avril 2020 et leur réception le 10 Juin 2020,

Vu les acquisitions déjà réalisées dans le secteur sur les parcelles CM n°106, CM n°165, CM n°166, CM n°167, CM n°176, CM n°177, CL n°34, CL n°35 par l'Etablissement public foncier d'Ile-de France, en vue de la réalisation des objectifs de la convention,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 15 mai 2020,

Vu l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 modifiée relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période, et notamment son article 12quater,

↳

Vu le règlement intérieur institutionnel et la délibération adoptée par le Conseil d'administration de l'EPFIF le 8 octobre 2015 déléguant à son Directeur Général, et, en cas d'empêchement, au Directeur Général Adjoint, l'exercice du droit de préemption,

Vu la délibération adoptée par le Conseil d'administration de l'EPFIF le 20 juin 2019 déléguant en cas d'absence ou d'empêchement du Directeur Général, le droit de préemption aux Directeurs généraux Adjointes,

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, et les objectifs contenus dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)n°1 « Centre-ville élargi », laquelle prévoit dans un périmètre dont la parcelle citée ci-dessus fait partie, la réalisation d'une nouvelle offre de logements en accession, d'une nouvelle offre de commerces et de services,

Considérant les objectifs de la ZAC Multi-site de l'Hautiloise, initiée en 2012, ayant pour objectif global la création de 99 800 m² SPC de logements, 30 000 m² de locaux, 3 200 m² de commerces, dans le périmètre duquel le bien est situé,

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 UC au PLU à vocation mixte, correspondant au futur centre-ville,

Considérant que le PLH visé ci-dessus exprime l'objectif de réalisation de 10 000 logements sur la période 2016-2021,

Considérant que le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France le 15 septembre 2016, 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 Jouy-le-Moutier, la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise et l'EPFIF visant à réaliser dans le secteur « Centre-ville élargi », où se situe le bien mentionné ci-dessus, 5086 m² de logements sociaux, 6817 m² de logements en accession, la réhabilitation de 12 logements sociaux et la réalisation de 347 m² de commerces,

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, à savoir 5086 m² de logements sociaux, 6817 m² de logements en accession, la réhabilitation de 12 logements sociaux et la réalisation de 347 m² de commerces, présente un intérêt général au sens de l'article L 210-1 du code de l'urbanisme,

4

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

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'OAP « Centre-ville élargi »,

Décide :

PREEMPTION AU PRIX

Article 1 :

D'acquérir aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, le bien situé 15 allée des Arcades à Jouy-le-Moutier, cadastré section CL n°27, soit au prix de 159 000€ (CENT CINQUANTE-NEUF MILLE EUROS), en ce compris la commission d'agence d'un montant de 9 000€ (NEUF MILLE EUROS). Ce prix s'entendant d'un bien libre de toute occupation ou location.

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.

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 :

- Monsieur Jacques BETTONI demeurant au 5 rue Montmaur à AUVERS-SUR-OISE en tant que propriétaire,
- Madame Colette LAPORTE, demeurant au 5 rue Montmaur à AUVERS-SUR-OISE (95430) en tant que propriétaire,
- Maître Eddy ROULLEAUX, 5 rue Séré-Depoin à PONTOISE (95304), notaire en tant que mandataire de la vente,
- SARL LAMA, 44 rue Arthur Rimbaud à JOUY-LE-MOUTIER (95280), en tant qu'acquéreur évincé.

4

Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie de Jouy-le-Moutier.

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 Cergy-Pontoise. 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 Cergy-Pontoise.

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 19/06/20

Gilles BOUVELOT
Directeur Général

