

12 JUIN 2020

Service des collectivités locales
et du contentieux

DECISION

**Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la Commune de Frépillon (95)
pour le bien situé 10 rue de l'Isle
cadastré section AD n°150**

N° 2000083

Réf. DIA reçue le 27 janvier 2020 par la Mairie de Frépillon

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, et précisant en son article 2, que l'Etablissement Public foncier d'Ile-de-France a repris depuis le 1er janvier 2016 l'ensemble des droits et obligations de l'Etablissement public foncier du Val d'Oise, dont notamment ses conventions d'interventions foncières et délégations de droit de préemption,

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,

↪

12 JUIN 2020

Vu la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de covid-19 et
l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la
période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période

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 28 janvier 2010, modifié le 11 septembre 2014, le
28 avril 2016 et le 06 février 2020, mis à jour le 4 mars 2017 et son projet d'aménagement et de
développement durable (PADD),

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 du Conseil municipal de la Commune de Frépillon en date du 28 janvier 2010
instaurant sur le territoire communal classé en zones urbaines et en zones à urbaniser par le PLU
approuvé, un droit de préemption urbain renforcé dont le champ d'application figure sur le plan
annexé

Vu la délibération du 26 février 2015 n°08-2015 du Conseil d'administration de l'Etablissement
Public Foncier du Val d'Oise approuvant la convention de veille et de maîtrise foncière entre la
commune de Frépillon, l'Etat et l'Etablissement public foncier du Val d'Oise, substituant la
délibération N°26-2014,

Vu la délibération du 2 avril 2015 n°2015-002 du Conseil Municipal de la commune de Frépillon
approuvant la convention de veille et de maîtrise foncière entre la commune de Frépillon, l'Etat et
l'Etablissement public foncier du Val d'Oise,

Vu la convention de veille et de maîtrise foncière de substitution conclue le 03 avril 2015 entre la
commune de Frépillon, l'Etat et l'Etablissement public foncier du Val d'Oise pour la réalisation de
programme de logements sur le territoire de la Commune de Frépillon.

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Aurélie NICOLAS, en application des
articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 27 janvier 2020 en mairie de Frépillon,
relative à la cession du bien situé à Frépillon – 10 rue de l'Isle, cadastré section AD n° 150, dans
l'état d'occupation indiqué dans la DIA, moyennant le prix de **CINQ CENT SOIXANTE-QUINZE
MILLE EUROS TTC (575 000 €)**, en ce compris la commission d'agence d'un montant de **QUINZE
MILLE EUROS (15 000 €) TTC** à la charge du vendeur,

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

Vu la délibération n°2020-025 du Conseil municipal en date du 28 mai 2020 délégant à l'EPFIF,
l'exercice du droit de préemption urbain à l'occasion de l'aliénation du bien cadastré section AD
n° 150, appartenant à Madame Martine RUMPF, conformément à la déclaration d'intention
d'aliéner datée du 22 janvier 2020 et parvenue en mairie le 27 janvier 2020.

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

12 JUIN 2020

Service des collectivités locales
et du contentieux

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

Vu la demande de pièces complémentaires adressée par la Commune de Frépillon par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 12 mars 2020, à Me Aurélie NICOLAS, Office Notarial à Argenteuil et à Madame Martine RUMPF, propriétaire.

Vu la réception desdites pièces complémentaires par la Commune de Frépillon, le 13 mars 2020,

Vu l'étude de faisabilité et le plan de financement établis par un bailleur social en vue de la réalisation d'une opération de 7 logements sociaux sur le bien faisant l'objet de la déclaration d'intention d'aliéner susmentionnée,

Vu les acquisitions déjà réalisées par l'EPFIF sur la Commune de Frépillon, notamment dans le secteur dit du Clos Boucher, en vue de la réalisation des objectifs de la convention,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 24 mars 2020

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 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 l'accès au logement est un enjeu majeur qui se traduit dans le PADD du PLU de la Commune de Frépillon, par l'orientation générale d'aménagement urbain qui préconise de « développer l'urbanisation en diversifiant l'habitat » et de « préserver le cadre de vie et les paysages urbains et naturels »

Considérant que la maîtrise du bien objet de la DIA susmentionnée a pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, permettre le renouvellement urbain et sauvegarder le patrimoine bâti.

Considérant que la commune de Frépillon souhaite réaliser des logements sociaux afin de viser l'atteinte de l'objectif soit 25% de logements sociaux en 2025 dans son parc de résidences principales conformément aux objectifs déterminées en application du premier alinéa de l'article L 302-8 du code de la construction et de l'habitation

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 ;

12 JUIN 2020

Service des collectivités locales
et du contentieux

Considérant que la commune s'est engagée dans la réalisation de cet objectif avec l'Etablissement public foncier Ile de France dans un partenariat conventionnel visant à acquérir les opportunités de réalisation de logements sociaux en sus, notamment de la réalisation d'une opération d'aménagement d'environ 100 logements majoritairement sociaux sur le secteur dit « du Clos Boucher » pour lequel la maîtrise foncière est en cours,

Considérant que le bien objet de la DIA est situé pour partie en zone UA - réservée principalement aux habitations, pouvant accueillir des services, commerces et activités et pour l'autre partie, en zone UH à caractère résidentiel sur lesquelles l'EPFIF à vocation à intervenir

Considérant que le bien susmentionné sis « 10 rue de l'Isle » présente la capacité de réaliser une opération de 7 logements sociaux participant à la réalisation du futur objectif triennal de la commune de Frépillon,

Considérant que la réalisation, dans le cadre d'une opération d'acquisition-amélioration, de logements locatifs 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 nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Considérant que dans le cadre de la convention de veille et de maîtrise foncière susvisée, l'EPFIF a d'ores et déjà procédé à plusieurs acquisitions en vue de la réalisation de programmes de logements sociaux, notamment sur le secteur dit « du clos boucher », où il a acquis les parcelles de terrain cadastrées section AD N°48 située rue de Méry, AD N°257 située impasse de la Tronche, AD N°258 située 20 rue de Méry, AD N°16 située à La Salle, AD N° 33 située au Clos Boucher, AD N°247 rue de Méry, ainsi qu'un petit immeuble de rapport cadastré section AD N°261 situé 11 à 17 impasse de la Tronche,

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'un projet de réalisation d'environ 7 logements sociaux

5

12 JUIN 2020

Service des collectivités locales
et du contentieux

Décide :

Article 1 :

D'acquérir aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, le bien situé à Frépillon – 10 rue de l'Isle, cadastré section AD n° 150, soit au prix de **CINQ CENT SOIXANTE-QUINZE MILLE EUROS TTC (575 000 €)**, en ce compris la commission d'agence d'un montant de **QUINZE MILLE EUROS (15 000 €) TTC** à la charge du vendeur.

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 regularisée 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 avec accusé de réception / remise contre décharge à :

- Madame Martine RUMPF, 35C route de Saugiaz à Douvaine (74140), en tant que propriétaire,
- Madame Julie VINSON, 35C route de Saugiaz à Douvaine (74140), en tant que représentante de Mme Martine RUMPF
- Maître Aurélie NICOLAS, 12 boulevard Maurice Berteaux à Argenteuil (95100), en tant que notaire et mandataire de la vente,
- SCI TE, 67 bis rue Etienne Chevalier à Argenteuil (95100), en tant qu'acquéreur évincé.
- Agence LAFORET TAVERNY, 235 rue de Paris à Taverny (95150), en tant qu'agence immobilière.

Article 5 :

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

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 **12 JUIN 2020**



Gilles BOUVELOT
Directeur Général