

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la Commune de Jouy-le-Moutier.
pour le bien situé 9 allée des Arcades
cadastré section CL n°29.

N° 2200123

Réf. DIA n° 953232200022 du 10 mars 2022

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 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 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,

h

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 approuvé le 20 décembre 2017,

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

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 local de l'habitat de la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 4 Octobre 2016, et prorogé par une délibération n°2021 1116-n°12 en date du 16 Novembre 2021,

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 n°14-05/20121 en date du 14 Mai 2012 du conseil communautaire de la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise approuvant la création de la ZAC -multi-site 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 délibération du 9 Mars 2022 n° B22-1-23 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Jouy-le-Moutier, la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 22 mars 2022 n°22-03-2022-n°15 du Conseil municipal de la ville de Jouy-le-Moutier approuvant la convention d'intervention foncière tripartite entre la ville de Jouy-le-Moutier, la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise, et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, et donnant délégation du droit de préemption urbain simple sur les périmètres d'intervention de l'EPFIF,

Vu la délibération du 12 Avril 2022 n° 20220412-n°16 de la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise approuvant la convention Tripartite entre la ville de Jouy-le-Moutier, la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 26 Avril 2022 entre la ville de Jouy-le-Moutier, la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise et l'EPFIF délimitant le périmètre de maîtrise foncière « centre-ville » précisant l'objectif de réalisation de 196 logements à réaliser dans un délai de 4 ans pour un budget estimatif global de 6 millions d'euros,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Céline SICARD, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 10 mars 2022 en mairie de Jouy-le-Moutier, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien situé au 9 allée des Arcades, cadastré à Jouy-le-Moutier section CL n° 29, faisant l'objet d'un bail commercial dans l'état d'occupation indiqué dans la DIA, moyennant le prix de CENT QUATRE-VINGTS MILLE EUROS (180 000€),

Vu la délibération n°22-03-2022-n°15 du Conseil municipal de la Commune de Jouy-le-Moutier en date du 22 Mars 2022 déléguant le droit de préemption urbain à l'EPFIF dans les périmètres visés dans la convention d'intervention foncière,

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 par la commune de Jouy-le-Moutier le 11 Avril 2022 et leur réception le 13 avril 2022,

Vu la demande de visite effectuée le 11 avril 2022 et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite le 6 mai 2022,

Vu les acquisitions déjà réalisées dans le secteur sur les parcelles CM n°106, CMn°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'Île-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 31 Mai 2021,

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 Elargi », 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 multisite de l'Hautilloise initiée en 2021, ayant pour objectif global la création de 99 800 m² SPC de logements, 30 000 m² de bureaux, 3200 m² de commerces, dans lequel le périmètre du 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,

6

Considérant que le futur PLH visé ci-dessus exprime l'objectif de réalisation de 10 000 logements sur la période 2016-2022,

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 Jouy-le-Moutier, la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise et l'EPFIF visant la construction de 196 logements dans le secteur de maîtrise dit « centre-ville », où se situe le bien mentionné ci-dessus,

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

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi à savoir 196 logements sur le secteur de maîtrise foncière dit « centre-ville », 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 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 :

Article 1 :

D'acquérir aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, le bien situé 9, allée des arcades, à Jouy-le-Moutier, cadastré section CL n° 29, soit au prix de 180 000 € (CENT QUATRE VING MILLE EUROS),

Ce prix s'entendant en l'état d'occupation de l'immeuble tel que précisé dans la DIA, ses annexes et les documents communiqués le 13 Avril 2022.

Article 2 :

6 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. Le prix devra être payé dans les quatre mois de la présente décision.

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 :

- Les propriétaires tels que désignés dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître Céline SICARD, 94 boulevard du Montparnasse à Paris (75014), en tant que notaire et mandataire de la vente,
- SAS ESPACE CONTROLE, domiciliée 9 allée des Arcades à Jouy-le-Moutier (95280), en tant qu'acquéreur évincé,

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. 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 Cergy-Pontoise. 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, le 10/05/2022


Gilles BOUVELOT
Directeur Général