

**DECISION**  
**Exercice du droit de préemption urbain**  
**par délégation de la Commune d'Eaubonne**  
**pour le bien situé 6B avenue Matlock**  
**cadastré section AD n°857**

N° 2200178

Réf. DIA n° 1A19813731049

**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'Établissement 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'Établissement Public foncier d'Ile-de-France a repris depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016 l'ensemble des droits et obligations de l'Établissement public foncier du Val d'Oise, dont notamment ses conventions d'interventions foncières et délégations de droit de préemption,

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'Établissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la loi modifiée n° 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbain 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 la délibération n°2017-105 du 20 septembre 2017 instituant le droit de préemption à l'ensemble des zones du Plan Local d'Urbanisme, à savoir les zones UA, UC, UF, UG, UI, UP et USP de la commune,

Vu la délibération du Conseil Municipal n° 2017-100 du 28 juin 2017 approuvant l'adoption du Plan Local d'Urbanisme mise à jour par les arrêtés du 24/10/2017, 31/05/2018 et du 10/12/2019, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD) approuvé par délibération du Conseil Municipal du 28 juin 2017,

Vu la délibération du Conseil Municipal n° 2020-022 du 3 juillet 2020 portant délégation d'attributions du Conseil Municipal au Maire, dont celle de déléguer l'exercice du droit de préemption à l'occasion de l'aliénation du droit de préemption,

Vu le classement du bien en zone UAa du PLU, correspondant à une zone urbaine mixte,

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 29 octobre 2021 n° B21-3-23 du Bureau de l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune d'Eaubonne et l'Établissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération n°2021/161 du Conseil Municipal de la ville d'Eaubonne du 10 novembre 2021, approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune d'Eaubonne et l'Établissement public foncier d'Ile-de-France, pour la réalisation de projet d'aménagement,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 13 décembre 2021 entre la commune d'Eaubonne et l'Établissement public foncier d'Ile-de-France précisant l'objectif de réalisation de 300 logements dont 30% de logements sociaux dans le cadre d'une politique de renouvellement urbain et de diversification de l'offre de logements, délimitant notamment le périmètre de veille foncière « Clos de l'Olive » et précisant l'objectif de réalisation d'une opération de logements comprenant des logements locatifs sociaux,

Vu le taux de logements sociaux de 22,53% en 2021,

Vu l'objectif de la commune, fixé pour la période triennale 2020 – 2022 à 127 logements locatifs sociaux,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Alexis BAUDRY, notaire, 137 - 139 rue Marcadet – 75018 PARIS, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 06 mai 2022 en mairie d'Eaubonne, informant Madame la Maire de l'intention des propriétaires d'aliéner le bien situé 6 bis avenue Matlock, cadastré à Eaubonne (95600) section AD n° 857, libre de toute occupation comme indiqué dans la DIA, moyennant le prix de SIX CENT QUARANTE-TROIS MILLE EUROS (643 000,00 €), en ce non compris une

5

commission d'agence d'un montant de VINGT-QUATRE MILLE EUROS TTC (24 000 €) TTC à la charge de l'acquéreur,

Vu la décision du Maire N° 2022/249 en date du 22 juin 2022, portant délégation à l'EPFIF l'exercice du droit de préemption urbain 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 Adjointes, l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande de pièces complémentaires effectuées le 22 juin 2022 et leur réception le 30 juin 2022,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 07 juin 2022,

Vu le souhait de la commune d'Eaubonne de réaliser sur le secteur « Clos de l'Olive » une opération de logement comportant des logements locatifs sociaux,

**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 que le bien faisant l'objet de la déclaration d'intention d'aliéner susmentionnée est situé dans le secteur de veille foncière dit « Clos de l'Olive » de la convention d'intervention foncière du 13 décembre 2021, à destination de logements locatifs sociaux,

Considérant les objectifs exposés dans le PADD du PLU du 28 juin 2017,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone UAa au PLU, correspondant à une zone urbaine mixte,

Considérant l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU laquelle prévoit dans le périmètre « Clos de l'Olive », dont le bien objet de la DIA visée ci-dessus fait partie, un emplacement réservé pour mixité sociale, soit une opération de logement comportant des logements sociaux,

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 d'Eaubonne et l'EPFIF visant à réaliser sur plusieurs secteurs identifiés dont fait partie le secteur dit « Clos de l'Olive », où se situe le bien mentionné ci-dessus, 300 logements dont 30% de logements sociaux,

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 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 tendant à réaliser de nouveaux logements intégrant des logements locatifs sociaux, nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Considérant la réalité des interventions de l'EPFIF sur le territoire de la commune d'Eaubonne, laquelle se traduit par la revente déjà effectuée de biens ayant permis la création de 285 logements dont 90 logements locatifs sociaux étudiants, Chaussée Jules César / Général Leclerc,

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 logements locatifs sociaux.

**Décide :**

**Article 1 :**

De proposer d'acquérir le bien sis 6B avenue Matlock à Eaubonne, cadastré section AD n° 857, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de CINQ CENT QUATRE VINGTS MILLE EUROS (580 000 €) en ce non compris une commission d'agence de VINGT-QUATRE MILLE EUROS TTC (24 000 €) TTC à la charge de l'acquéreur.

**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 :

- Aux propriétaires selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître Alexis BAUDRY, notaire, 137 - 139 rue Marcadet, Paris 75018, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- Aux acquéreurs évincés selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner.

**Article 5 :**

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

**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.

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. 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 22 juillet 2022

Gilles BOUVELOT  
Directeur Général

