epf
ILE-DE-FRANCE

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain par délégation à l'occasion de l'aliénation de la parcelle bâtie cadastrée à Cormeilles-en-Parisis, section AW n°316 sise 3 rue Malibran

N°2200028
Réf. DIA reçue le 5 novembre 2021

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 (EPFIF) 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 le Programme pluriannuel d'interventions, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France le 24 mars 2021,

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, visant notamment à favoriser l'urbanisation par le renouvellement urbain et la densification dans les tissus urbains existants, en particulier à proximité des gares,

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de la Commune de Cormeilles-en-Parisis approuvé le 7 janvier 2013, dans sa version en vigueur depuis sa modification approuvée par délibération n°2021-141 du 30 septembre 2021, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le programme local de l'habitat intercommunal de la Communauté d'agglomération Le Parisis approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 7 décembre 2015,

Vu la délibération n° 2014-53 du Conseil municipal de la Commune de Cormeilles-en-Parisis en date du 30 avril 2014 instaurant le droit de préemption urbain et le droit de préemption renforcé sur les parties de zones urbaines (zones U) et sur les parties de zones à urbaniser (zone AU) du plan local d'urbanisme telles que délimitées sur les plans périmétraux annexés à ladite délibération,

Vu la délibération n° 2017-51 du 30 mars 2017 du Conseil municipal de la ville de Cormeilles-en-Parisis approuvant la convention d'intervention foncière entre la Commune de Cormeilles-en-Parisis et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF), et autorisant Monsieur le Maire à signer cette convention,

Vu la délibération n° B17-1-7 du 23 mars 2017 du bureau du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant le projet de convention d'intervention foncière entre la Commune de Cormeilles-en-Parisis et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (l'EPFIF),

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 24 mai 2017 entre la Commune de Cormeilles-en-Parisis et l'EPFIF,

Vu la délibération n°2021-142 du 30 septembre 2021, instaurant la création d'un périmètre d'étude dans le secteur dit du centre-ville

Vu la délibération du Conseil municipal de la Commune de Cormeilles-en-Parisis n° 2021-52 du 8 avril 2021 autorisant le Maire à exercer, au nom de la commune, le droit de préemption urbain et à en déléguer l'exercice à l'occasion de l'aliénation d'un bien ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner, établie par Maître Loïc MACE, Notaire à CORMEILLES-EN-PARISIS (95240) 24 boulevard Clemenceau, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 5 novembre 2021 en mairie de Cormeilles-en-Parisis, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire, de céder la parcelle bâtie sise 3 rue Malibran à Cormeilles-en-Parisis (Val d'Oise), cadastrée section AW n°316, d'une contenance cadastrale de 212 m², faisant pour partie l'objet d'un bail, moyennant le prix de **QUATRE CENT CINQUANTE MILLE EUROS (450 000 €)**, avec une commission d'agence de 27 000 € TTC à la charge du vendeur.

Vu la demande de pièces complémentaires adressée en date du 23 décembre 2021 par la Commune de Cormeilles-en-Parisis par courrier recommandé avec accusé de réception à Maître Loïc MACE, notaire à Cormeilles-en-Parisis (95240), mandataire du vendeur,

Vu la réception desdites pièces complémentaires par la Commune de Cormeilles-en-Parisis, le 30 décembre 2021,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 15 décembre 2021,

Vu la décision du Maire de Cormeilles-en-Parisis n°2022-1 en date du 18 janvier 2022, portant délégation à l'EPFIF de l'exercice du droit de préemption urbain à l'occasion de la déclaration d'intention d'aliéner datée du 26 octobre 2021 et parvenue en mairie le 5 novembre 2021 portant sur le bien situé 3 rue Malibran à Cormeilles-en-Parisis cadastré section AWn°316.

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 Adjoints, l'exercice du droit de préemption,

CONSIDERANT

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 notamment dans les quartiers situés à proximité des gares,

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 les orientations définies dans le PLHi adopté le 7 décembre 2015, par la Communauté d'Agglomération le Parisis, consistent notamment à amplifier l'effort de construction pour diminuer la tension et s'inscrire dans les objectifs en logements du Grand Paris, tout en veillant à la qualité urbaine pour maintenir l'attractivité du territoire, à diversifier et adapter l'offre en logements, afin de répondre à la diversité des besoins et permettre aux ménages qui le souhaitent de rester sur le territoire dans le respect des règles d'urbanisme, et enfin à traiter l'habitat dégradé et/ ou énergivore, lutter contre toutes les formes d'habitat illicite et favoriser la mixité sociale au sein du parc existant.

Considérant que l'accès au logement est un enjeu majeur qui se traduit dans le PADD, par l'orientation générale d'aménagement urbain qui demande « *d'assurer la mixité et la cohésion sociale au moyen d'une offre diversifiée, adaptée et suffisante en matière de logement* »

Considérant que parmi les orientations du PADD, figure la volonté « d'affirmer une centralité urbaine dans le secteur de la gare » et de réaliser un projet urbain structurant ce secteur.

Considérant que le plan de zonage et le règlement du PLU classent la parcelle objet de la DIA précitée en zone UAa au PLU à destination principale d'habitat, pouvant accueillir des services, commerces et activités

Considérant que la Commune de Cormeilles-en-Parisis envisage sur ce secteur, la création d'au moins 400 à 600 logements, la réorganisation du tissu commercial et la requalification des espaces publics. Cette action a notamment pour objectif de développer une offre d'habitat qualitative répondant aux différents besoins du territoire.

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 que le programme de la convention d'intervention foncière conclue entre la Ville de Cormeilles-en-Parisis et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France le 24 mai 2017, en application des orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH) alors en vigueur, vise à la création de 400 à 600 logements dont 25 % de logements locatifs sociaux, la réorganisation du tissu commercial et la requalification des espaces publics,

Considérant que le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner susmentionnée est situé dans le périmètre concerné par la convention d'intervention susvisée.

Considérant que la Commune a mené plusieurs études urbaines sur le périmètre concerné, dont la dernière en 2017 – 2018, à caractère pré-opérationnel qui a permis de conforter ses objectifs en matière de création de logements, notamment sociaux, et de définir un schéma global d'orientations d'aménagement et enfin de procéder à la définition d'un projet urbain.

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi, de développer une offre d'habitat qualitative répondant aux différents besoins du territoire, visant la création d'au moins 400 à 600 logements dont 25 % de logements locatifs sociaux, la réorganisation du tissu commercial et la requalification des espaces publics présente un intérêt général au sens de l'article L 210-1 du code de l'urbanisme,

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 ce périmètre d'intervention foncière, l'EPFIF a d'ores et déjà notamment acquis la parcelle de terrain cadastrée section AW 1 204, ainsi que la parcelle bâtie, cadastrée section AW n° 1 203 situées 15 boulevard Joffre, la parcelle bâtie cadastrée section AW n° 1 037, située 11 avenue Foch, la parcelle bâtie cadastrée section AW 797, 5 bd Clémenceau, la parcelle bâtie section AW 1139, 5 rue de Sartrouville et enfin les parcelles bâties cadastrées section AW n° 309 et 310, situées respectivement 3 et 3bis rue Gallieni.

Considérant que l'acquisition du bien objet de la DIA est dès lors indispensable à la réalisation des objectifs assignés,

DECIDE

Article 1

De proposer d'acquérir le bien sis 3 rue Malibran à Cormeilles-en-Parisis cadastrée AW n°316, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de **TROIS CENT VINGT MILLE EUROS (320 000,00 €)** en ce compris la commission d'agence à la charge du vendeur.

Ce prix s'entendant pour un bien en partie loué.

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
- Le maintien du prix figurant dans sa déclaration d'intention d'aliéner, l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France saisira en conséquence la juridiction compétente en matière d'expropriation pour fixation judiciaire du prix, ou
- Sa renonciation 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, à :

- Maître Loïc MACE, 24 boulevard Clemenceau à Cormeilles-en-Parisis (95240), en tant que notaire,
- Au propriétaire selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- A l'acquéreur évincé selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- HARMONISSIMMO, 3 bis rue Gabriel Péri à Cormeilles-en-Parisis (95240), en tant que mandataire de la vente

Article 5

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie de Cormeilles-en-Parisis.

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 susmentionné.

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 26/01/2022

Le Directeur Général

Gilles BOUVELOT