

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la Communauté Urbaine Grand
Paris Seine et Oise
pour le bien situé 57 ter rue Nationale à Issou
cadastré section AE n°24

N°2200233

Réf. DIA n°783142200022

Le Directeur Général adjoint,

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,

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 leur 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,

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 intercommunal (PLUi) de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise approuvé le 16 janvier 2020 et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le programme local de l'habitat intercommunal 2018-2023 de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 14 février 2019,

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°2020-02-06_36 du conseil communautaire de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise en date du 6 février 2020 instaurant un droit de préemption urbain simple sur toutes les zones U et Au du PLUi, dont le territoire de la commune d'Issou,

Vu la délibération du 9 mars 2022 n°B22-1-16 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune d'Issou et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 28 mars 2022 n°D_007_03_22 du Conseil municipal de la ville de d'Issou approuvant la convention entre la ville et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 5 avril 2022 entre la ville d'Issou et l'EPFIF délimitant le périmètre « Cœur d'Issou » dans lequel le bien objet de la présente décision est inclus, précisant l'objectif de réalisation d'un projet de logements comportant une part de 30% minimum de logements sociaux,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître GIOBBINI-FOURREAU, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 31 mai 2022 en mairie d'Issou, informant Monsieur le Maire de l'intention des propriétaires d'aliéner le bien situé à ISSOU 57 ter rue Nationale, cadastré section AE n°24, libre de toute occupation, moyennant le prix de 300 000 € HT (TROIS CENT MILLE EUROS HORS TAXES), avec une commission d'agence de 6 500 € TTC (SIX MILLE CINQ CENTS EUROS TOUTES TAXES COMPRISES) à la charge des vendeurs,

Vu les délibérations 2016_02_09_11 du conseil communautaire de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise (GPS&O), du 9 février 2016 et 2020_07_17_6 du conseil communautaire de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise (GPS&O), du 17 juillet 2020 portant délégation de compétence au Président de la Communauté urbaine pour prendre des décisions dans les domaines limitativement énumérés parmi lesquels l'urbanisme et notamment la délégation de l'exercice des droits de préemption urbain à l'occasion de l'aliénation d'un bien,

Vu la décision N°DEC2022_356 du Président de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise en date du 8 juillet 2022, portant délégation à l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France de l'exercice du droit de préemption pour le bien cadastré à Issou section AE n°24, sis 57 ter rue Nationale, dans le cadre de la déclaration d'intention d'aliéner reçue en mairie le 31 mai 2022,

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 Adjoint, l'exercice du droit de préemption,

Vu la décision n°2022-15 portant délégation de signature du Directeur Général au profit de Monsieur Michel GERIN, Directeur Général Adjoint,



Vu la décision n°2022-56 en date du 21 juillet 2022 du Directeur Général de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France constatant l'absence ou l'empêchement du directeur général d'exercer le droit de préemption et de priorité,

Vu la demande de pièces complémentaires effectuée le 19 juillet, dont il a été accusé réception le 20 juillet et la réception de ces pièces le 20 juillet,

Vu la demande de visite adressée aux propriétaires et au notaire mentionné ci-dessus, le 19 juillet dont il a été accusé réception le 20 juillet, et la réalisation de cette visite le 29 juillet,

Vu l'acquisition déjà réalisée dans le secteur « Cœur d'Issou » 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 8 août 2022,

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 les dispositions du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement prévoyant un objectif annuel de 2 300 logements à l'échelle de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise,

Considérants les objectifs de diversification de l'offre de logements, d'intégration du principe de mixité sociale aux projets d'aménagement, de maintien et de développement de l'activité économique en tissu urbain constitué exposés dans le PADD du PLUi de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise,

Considérant que le PLHi visé ci-dessus exprime l'objectif pour la ville d'Issou d'identification d'une stratégie de mobilisation et de maîtrise foncière, de développement de son parc de logements et notamment de son parc de logements sociaux,

Considérant que le PLHi visé ci-dessus avait été élaboré en tenant compte d'une exemption de la commune quant aux obligations de la loi SRU,

Considérant que la Commune d'Issou n'est désormais plus exemptée de ses obligations SRU lui imposant la présence de 25% de logements locatifs sociaux sur son territoire

Considérant que la DIA susvisée se trouve dans le secteur où la commune a lancé une réflexion avec la Communauté Urbaine GPSO pour instaurer une opération d'aménagement programmatique – secteur « Cœur d'Issou » - qui permettrait de répondre à ses nouvelles obligations au titre de la loi SRU, tout en requalifiant ce secteur en entrée de ville, qu'en l'état des réflexions menées à ce jour, cette opération comprendra essentiellement des logements avec une



part significative de logements locatifs sociaux et des commerces ou activités de services en rez-de-chaussée,

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'Issou et l'EPFIF visant à réaliser dans le secteur « Cœur d'Issou », où se situe le bien mentionné ci-dessus, un projet de logements comprenant une part significative 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 réalisation de logements dont une part significative de logements 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 proposer une offre de logements, dont du logement locatif social, dans le cadre d'une opération d'ensemble, nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Considérant que l'acquisition déjà réalisée par l'EPFIF dans le secteur « Cœur d'Issou » du bien sis 55 rue Nationale démontre la réalité du projet,

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 dont une part significative de logements sociaux,

Décide :

Article 1 :

D'acquérir aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, le bien situé 57 ter rue Nationale à ISSOU, cadastré section AE n°24, soit au prix de TROIS CENT MILLE EUROS (300 000 €), en ce compris une commission d'agence de 6 500 € TTC (SIX MILLE CINQ CENTS EUROS) 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 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 :

- Aux propriétaires selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître GIOBBINI-FOURREAU, 8 rue Lafarge 78520 LIMAY, notaire, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- A l'acquéreur évincé 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'Issou.

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 Versailles.

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 Versailles. 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 août 2022

Pour le Directeur Général et par délégation,
Le Directeur Général Adjoint.

Michel GERIN