

27 SEP. 2019

POLE MOYENS
MUTUALISATIONS

DECISION

Exercice du droit de préemption urbain par délégation à l'occasion de l'aliénation dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété, situé à Cormeilles-en-Parisis (95240), 4 boulevard Clémenceau, cadastré section AW n° 590 pour une contenance cadastrale de 926 m², les lots n°6, 7, 15, 16, 17 et les 146 millièmes de parties communes

N°1900183

Réf. DIA du 26 juillet 2019

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,

Vu l'arrêté ministériel du 10 décembre 2015 portant nomination du Directeur général de l'Etablissement public foncier d'Ile de France,

Vu le Programme pluriannuel d'interventions 2016-2020, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France le 15 septembre 2016,

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, 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,

4

27 SEP. 2019

POLE MOYENS
ET MUTUALISATIONS

Vu la délibération du conseil municipal n° 2014-13 du 4 avril 2014 déléguant au Maire l'exercice du droit de préemption urbain,

Vu la délibération n° 2017-51 du 30 mars 2017 du Conseil municipal de la ville de Corneilles-en-Parisis approuvant la convention d'intervention foncière entre la Commune de Corneilles-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 Corneilles-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 Corneilles-en-Parisis et l'EPFIF,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner, établie par la SCP Pérocheau et Associés, Notaire à CORMEILLES-EN-PARISIS (95240) 11 rue Daguerre, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 26 juillet 2019 en mairie de Corneilles-en-Parisis, informant Monsieur le Maire de l'intention de Monsieur Tiago FERNANDES SERRA et de Madame Carmo de Jesus ABRANTES PINHEIRO, son épouse, de céder dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété situé à Corneilles-en-Parisis (95240), 4 boulevard Clémenceau, cadastré section AW n° 590 pour une contenance cadastrale de 926 m², les lots n° 6, 7, 15, 16, 17 et les 146 millièmes de parties communes, moyennant le prix de DEUX CENT DIX MILLE EUROS (210 000 €), en ce compris le mobilier évalué à 4 000 €, la commission d'agence de 12 000 € à la charge du vendeur, les frais d'acte et les proratas de taxe foncière et des charges de copropriété, ce prix s'entendant d'un bien libre de toute occupation ou location,

Vu la demande de pièces complémentaires adressée par la Commune de Corneilles-en-Parisis par courrier recommandé avec accusé de réception à la SCP Pérocheau et Associés, notaire à Corneilles-en-Parisis (95240), mandataire des vendeurs, reçu le 4 septembre 2019,

Vu la réception desdites pièces complémentaires par la Commune de Corneilles en Parisis, le 6 septembre 2019,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 26 août 2019,

Vu la décision du Maire de Corneilles-en-Parisis n°2019-98 en date du 23 septembre 2019, portant délégation à l'EPFIF de l'exercice du droit de préemption urbain à l'occasion de l'aliénation dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété situé à Corneilles-en-Parisis (95240), 4 boulevard Clémenceau, cadastré section AW n° 590 pour une contenance cadastrale de 926 m², les lots n° 6, 7, 15, 16, 17 et les 146 millièmes de parties communes, par Monsieur Tiago FERNANDES SERRA et Madame Carmo de Jesus ABRANTES PINHEIRO, son épouse, propriétaires conformément à la déclaration d'intention d'aliéner datée du 23 juillet 2019 et parvenue en mairie le 26 juillet 2019.

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 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,

4

27 SEP. 2019

POLE MOYENS
OPERATIONS

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 12 décembre 2012, 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 dans ce périmètre d'intervention foncière, l'EPFIF a d'ores et déjà acquis la parcelle de terrain cadastrée section AW 1 204, ainsi que la parcelle bâtie, cadastrée section AW n° 1203 situées 15 boulevard Joffre puis la parcelle bâtie cadastrée section AW n° 1037, située 11 avenue Foch, et enfin la parcelle bâtie cadastrée section AW n° 309, située 3 rue Gallieni,

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

4

27 SEP. 2013

POLE MOYENS
ET MUTUALISATIONS

Décide :

Article 1 :

D'acquérir aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété situé à Corneilles-en-Parisis (95240), 4 boulevard Clémenceau, cadastré section AW n° 590 pour une contenance cadastrale de 926 m², les lots n° 6, 7, 15, 16, 17 et les 146 millièmes de parties communes, moyennant le prix de DEUX CENT DIX MILLE EUROS (210 000 €) en ce compris le mobilier évalué à 4 000 €, la commission d'agence de 12 000 € à la charge du vendeur, les frais d'acte et les proratas de taxe foncière et des charges de copropriété.

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 les conditions et le prix de vente indiqués à 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 de vente 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, sous pli recommandé avec accusé de réception ou remise contre décharge à :

- SCP Pérocheau et Associés, notaire à Corneilles-en-Parisis (95240) 11 rue Daguerre, en tant que notaire et mandataire des vendeurs,
- Madame Carmo de Jesus ABRANTES PINHEIRO, demeurant 4, boulevard Clémenceau (95240) à Corneilles-en-Parisis,
- Monsieur Tiago FERNANDES SERRA, demeurant 4, boulevard Clémenceau (95240) à Corneilles-en-Parisis,
- Monsieur Jérémie SECK, demeurant 29 rue du Général Sarrail (95240) à Corneilles-en-Parisis,
- La société L'ALLIANCE DE L'IMMOBILIER, représentée par Monsieur Johnny NOGUEIRA, demeurant à Corneilles-en-Parisis (95), 11 avenue Foch, en tant que mandataire de la vente.

Article 5 :

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

5

27 SEP. 2019

POLE MOYENS
ET MUTUALISATIONS

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 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 SEP. 2019**



Le Directeur général
Gilles BOUVELOT