

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la Commune de Margency
pour le bien situé 2 rue Nicolas Kichkine,
cadastré section AD n° 27

N° 2100046
Réf. DIA n° 38

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 et précisant en son article 2, que l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France a repris depuis le 1^{er} janvier 2016 l'ensemble des droits et obligations de l'Etablissement 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'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

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,

Vu les dispositions du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement du 20 décembre 2017,

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Margency approuvé le 9 février 2017 et adapté à l'objectif de mixité sociale et de production de logements sociaux,

Vu le Plan Local de l'Habitat approuvé par délibération du conseil communautaire de la CAPV en date du 16 décembre 2015,

h

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

Vu la délibération N° 3 du Conseil Municipal de Margency du 14 avril 2017 délimitant le champ d'application du droit de préemption urbain renforcé sur le territoire classé en zones urbaines et en zones à urbaniser par le plan local approuvé le 9 février 2017,

Vu la délibération N° 1 en date du 4 juin 2020, par laquelle le Conseil Municipal lui a délégué conformément à l'article L. 2122-22 du code général des collectivités territoriales au nom de la Commune l'exercice des droits de préemption définis par le code de l'urbanisme, que la commune en soit titulaire ou délégataire, ainsi que la capacité de déléguer ces droits, à hauteur de 3 500 000 euros,

Vu l'arrêté de carence n° 14-11993 du Préfet du Val d'Oise en date du 5 août 2014 prononçant la carence définie par l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation au titre de la période triennale 2011-2013 pour la Ville de Margency,

Vu le Contrat de Mixité sociale entre la Ville de Margency, l'Etat et l'Etablissement Public Foncier du Val d'Oise signé le 2 février 2015,

Vu l'arrêté n° 17-14409 du Préfet du Val d'Oise en date du 23 novembre 2017 prononçant la levée de la carence prise par arrêté n° 14-11993 du 5 août 2014 pour la Ville de Margency,

Vu la délibération N° 1 du Conseil Municipal de Margency, en date du 9 octobre 2014 approuvant le projet de convention de veille et maîtrise foncière entre la Ville de Margency l'Etat et l'EPVO et autorisant le Maire à signer celle-ci,

Vu la convention de veille et maîtrise foncière entre la Ville de Margency, l'Etat et l'Etablissement Public Foncier du Val d'Oise,

Vu l'avenant n°1 à la convention de veille et maîtrise foncière, entre la Ville de Margency, l'Etat et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération N° 6 du 21 janvier 2021 approuvant l'avenant N° 1 à la Convention de Veille et Maîtrise Foncière conclue entre la Commune de Margency, l'Etat et l'EPFIF et autorisant le Maire à signer celle-ci,

Vu la délibération n° B20-2-A24 du 26 juin 2020, du Bureau B20-2 de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, approuvant l'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière, entre la commune de Margency, l'Etat et l'EPFIF,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître François AUGEREAU-HUE ET PERO, notaire à CHEVREUSE, 21 rue de la Division Leclerc (78460) Chevreuse Cedex, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 20 octobre 2020 en mairie de Margency, informant Monsieur le Maire de l'intention des propriétaires d'un immeuble bâti, libre de toute occupation, sis 2 rue Nicolas Kichkine à Margency (95580), cadastré section AD n° 27, pour une superficie de 23 a 13 ca, au prix de SEPT CENT CINQUANTE MILLE EUROS (750 000,00 EUR), en ce non compris une commission d'agence de VINGT SEPT MILLE EUROS toutes taxes comprises (27 000,00 € TTC) à la charge de l'acquéreur,

Vu la demande de pièces complémentaires effectuée par courriers recommandés avec accusé de réception, et la réception desdites pièces complémentaires en Mairie de Margency en date du 29 janvier 2021,

h Vu la décision 2021-07 du Maire en date du 18 février 2021, déléguant à l'EPFIF l'exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée section AD n° 27, d'une superficie de 2 313 m², appartenant

aux Consorts Griffon, à l'occasion de la déclaration d'intention d'aliéner reçue en mairie le 20 octobre 2020,

Vu le règlement intérieur institutionnel adopté par le Conseil d'administration de l'EPFIF le 8 octobre 2015 et le 20 juin 2019 déléguant à son Directeur Général, et, en cas d'empêchement, aux Directeurs Généraux Adjoins, l'exercice du droit de préemption,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 14 décembre 2020,

Considérant :

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,

CONSIDERANT que la Commune de Margency met en œuvre un programme de réhabilitation et d'acquisition amélioration de logements en vue d'augmenter son pourcentage de logements locatifs sociaux, au regard de ses obligations et objectifs au titre de la loi SRU,

CONSIDERANT les missions définies dans la convention d'intervention foncière et de l'avenant n° 1, permettant la réalisation d'opération comprenant au moins 50 % de logements locatifs sociaux,

CONSIDERANT qu'au titre de la convention d'intervention foncière et de l'avenant n° 1 susvisés, l'EPFIF est autorisé à mener des acquisitions par négociations à l'amiable, par délégation du droit de préemption urbain et, au besoin, dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU de la commune de Margency, classant la parcelle AD n° 27, objet de la DIA précitée, en zone UB, zone résidentielle réservée principalement à l'habitat, dont 50 % du nombre de logements réalisés doit être affecté au logement locatif social dans le cas d'une opération de plus de 8 logements,

Considérant que le droit de préemption urbain renforcé a été institué sur le territoire de Margency sur les zones urbaines et zones à urbaniser par le plan local approuvé le 09/02/2017, et que la parcelle AD n° 27, objet de la DIA précitée, est dans sa totalité soumise au droit de préemption urbain,

Considérant que le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France le 15 septembre 2016, fixe pour objectif prioritaire à l'EPFIF de contribuer à accélérer et augmenter la production de logements et en particulier de logements sociaux et d'agir en faveur du développement économique,

Considérant le programme de la convention d'intervention foncière conclue entre la ville de Margency, l'Etat et l'EPFIF visant la réalisation d'opérations de logements comprenant au moins 50% de logements locatifs sociaux,

Considérant que la « consultation » de bailleurs sociaux réalisée par l'EPFIF et la commune de Margency en février 2021, sur la parcelle AD n° 27, objet de la DIA précitée, conclut à la possibilité de réaliser un projet comprenant au moins 50% de logement sociaux,

Considérant que dans ces conditions, la préemption du bien objet de la DIA susvisée est indispensable pour la réalisation d'une opération de logements comprenant au moins 50 % de logements sociaux,

h

Décide :

Article 1 :

D'acquérir aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner le bien sis 2 rue Nicolas Kichkine, à Margency (95580), et cadastré section AD n° 27, soit au prix de 750 000,00 Euros (SEPT CENT CINQUANTE MILLE EUROS), en ce non compris une commission d'agence de VINGT SEPT MILLE EUROS toutes taxes comprises (27 000,00 € TTC) à la charge de l'acquéreur.

Ce prix s'entendant d'un bien libre de toute occupation ou location tel que précisé dans la DIA.

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 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 à :

- Aux propriétaires selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître François AUGEREAU-HUE, 21 rue de la Division Leclerc, Chevreuse (78460), en tant que notaire et mandataire de la vente,
- La FONCIERE CORBEAU CM PROMOTIONS, domiciliée à Gif-sur-Yvette (Essonne 91190), 1 Place de Chevry, en sa qualité d'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 de Margency.

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 24 février 2021


Gilles BOUVELOT
Directeur Général