

**DECISION**  
**Exercice du droit de préemption urbain**  
**par délégation de la Commune d'Andilly et portant offre d'acquérir**  
**pour le bien situé ZAC de la Berchère**  
**cadastré section AC n°28**

**N° 2100053**

**Réf. DIA N° 095 014 2021 0006 du 28 janvier 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 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<sup>er</sup> janvier 2016 l'ensemble des droits et obligations de l'Etablissement public 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 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 le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement du 20 décembre 2017,

Vu le plan local d'urbanisme de la Ville d'Andilly (PLU) approuvé le 09 février 2017, son projet d'aménagement et de développement durable (PADD), et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu la délibération du Conseil Municipal de la ville d'Andilly n° DL2021-02-09 en date du 6 février 2021 arrêtant le projet de révision du Plan Local d'urbanisme,

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 délibération du Conseil Municipal de la ville d'Andilly n° DL2017-03-23 en date du 1er mars 2017 instituant le droit de préemption urbain renforcé sur l'ensemble du territoire,

Vu la délibération du Conseil Municipal de la ville d'Andilly n° DL2020-05-08 alinéa 15 en date du 23 mai 2020 n° 2014-01-05, portant délégation de compétence au Maire pour exercer au nom de la commune, par simple décision les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme, et pour déléguer l'exercice de ces droits selon les dispositions prévues à l'article L. 211-2 ou au premier alinéa de l'article L. 213-3 de ce même code,

Vu la délibération du 11 mars 2020 n° B20-1 du Bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune d'Andilly et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 07 juillet 2020 n° DL2020-07-41 du Conseil municipal de la ville d'Andilly approuvant la convention entre la ville et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 10 juillet 2020 entre la commune d'Andilly et l'EPFIF délimitant le périmètre d'intervention de l'EPFIF, notamment le secteur de la veille foncière sur un périmètre communal identifié en annexe 2.1 de la convention,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Olivier Duparc, notaire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 28 janvier 2021 en mairie d'Andilly, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le terrain situé ZAC de la Berchère, cadastré à Andilly section AC n° 28, d'une surface cadastrale de 5 393 m<sup>2</sup> sur lequel est construit un bâtiment en nature de supermarché d'une superficie utile de 1 139 m<sup>2</sup>, et faisant l'objet d'un bail à construction

5

au profit de la société Carrefour Proximité France, dans la situation d'occupation indiquée dans la DIA, moyennant le prix d' **NEUF CENT SOIXANTE MILLE EUROS HORS TAXES (960 000 € HT)**, en ce non compris une commission d'agence d'un montant de **TRENTE MILLE EUROS HORS TAXES (30 000 € HT)** à la charge de l'acquéreur,

Vu le règlement intérieur institutionnel et les délibérations adoptées 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 Adjoint, l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande de pièces complémentaires effectuée le 15 février 2021 par la commune d'Andilly, et la réception partielle desdits documents en date du 19 février 2021,

Vu le courrier de la commune d'Andilly en date du 1<sup>er</sup> mars 2021 actant la réception d'une partie des documents, et demandant les pièces complémentaires manquantes réceptionnées le 12 mars 2021,

Vu le courrier de la commune d'Andilly en date du 17 mars 2021 accusant bonne réception de toutes les pièces complémentaires demandées par les précédents courriers, et confirmant la complétude du dossier au 12 mars 2021,

Vu la décision du Maire en date du 18 mars 2021, portant délégation à l'EPFIF l'exercice du droit de préemption renforcé sur le bien objet de la DIA susvisée,

Vu le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme arrêté en date du 6 février 2021 intégrant la parcelle AC n° 28 dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur « route de la Berchère » sur lequel une opération de renouvellement urbain est prévue pour répondre aux objectifs de développement de l'habitat, des équipements collectifs et des services à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante afin de préserver les espaces naturels et de répondre à l'objectif réglementaire de mixité, et permettre un renouvellement urbain et une requalification de ce secteur en déshérence, et situé en limite de l'urbanisation de Montmorency afin de lui donner une qualité urbaine et un caractère multifonctionnel,

Vu la consultation d'opérateurs en date du 16 avril 2020 portant sur la réalisation d'une opération d'ensemble sur le secteur dit « des Berchères » constitué de trois parcelles ; le bien objet de la DIA, et les parcelles cadastrées section AC n°s 9 et 70,

Vu l'accord amiable concernant l'acquisition par l'EPFIF de la parcelle cadastrée section AC n° 9 dont la signature de l'acte de vente est programmée pour le deuxième trimestre 2021, et l'état d'avancement des négociations amiables pour acquérir la parcelle cadastrée section AC n° 70 en vue de la réalisation des objectifs de la convention,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 22 février 2021,



**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 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 réalisation de 850 logements à l'échelle de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée,

Considérant le projet de programme immobilier mixte sur le secteur dit « des Berchères » permettant d'une part de répondre à l'obligation faite par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain de disposer d'au moins 25 % de logements sociaux sur son territoire (la ville d'Andilly est aujourd'hui à 16 %), d'autre part de renouveler le tissu bâti sur ce site, constitué principalement de friches, et de requalifier l'entrée en ville.

Considérant que la commune s'est engagée dans la réalisation de cet objectif avec l'Etablissement public foncier Ile de France dans un partenariat conventionnel visant à acquérir les opportunités de réalisation de logements sociaux en sus de la réalisation d'une opération d'aménagement d'environ 150 logements dont au moins 40 % de logements sociaux sur le secteur dit « des Berchères » pour lequel la maîtrise foncière est engagée,

Considérant que le bien objet de la DIA, cadastré section AC n° 28, présente la capacité de réaliser une opération d'une vingtaine de logements sociaux participant à la réalisation de l'objectif triennal de la commune d'Andilly,

Considérant que les études de faisabilité et les plans de financement rendus par les opérateurs consultés permettent la réalisation d'une vingtaine de logements sociaux,

Considérant que le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme arrêté en date du 6 février 2021 intègre la parcelle AC n° 28 dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur « route de la Berchère » sur lequel une opération de renouvellement urbain est prévue pour répondre aux objectifs de développement de l'habitat, des équipements collectifs et des services à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante afin de préserver les espaces naturels et de répondre à l'objectif réglementaire de mixité, et permettre un renouvellement urbain et une requalification de ce secteur en déshérence, et situé en limite de l'urbanisation de Montmorency afin de lui donner une qualité urbaine et un caractère multifonctionnel,

Considérant que le bien objet de la DIA est situé dans le périmètre d'intervention foncière à l'intérieur duquel l'EPPFIF intervient,

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi, de réaliser une opération de logements comprenant du logement social permettant ainsi à la commune de répondre à

5

ses obligations triennales en matière de construction de logements sociaux, présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme

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,

Considérant que ces actions d'aménagement urbain nécessitent une maîtrise foncière préalable,

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 d'une cinquantaine de logements dont au moins 40 % de logements locatifs sociaux,

**Décide :**

**Article 1 :**

De proposer d'acquérir le terrain sis ZAC de la Berchère, cadastré à Andilly section AC n° 28, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de **SIX CENT QUARANTE CINQ MILLE EUROS hors taxes (645 000 € HT)**, pour un bien faisant l'objet d'un bail à construction, en ce non compris une commission d'agence de **TRENTE MILLE EUROS hors taxes (30 000 € HT)** 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 susvisé, 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 :

- Au propriétaire selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître Olivier Duparc, 43 rue Hoche à Paris (75008), 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.
- A Carrefour Proximité France en tant qu'occupant et titulaire du bail à construction.

**Article 5 :**

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

**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 Cergy-Pontoise.

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 mars 2021

  
Gilles BOUVELOT  
Directeur Général