

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain renforcé
par délégation de la Commune d'Andilly et portant
offre d'acquérir
pour le bien correspondant au lot B
situé 46-48 route de la Croix Blanche
cadastré section AD n°30p

N° 2100161

Réf. DIA N° 095 014 210026 du 07 mai 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, prévoyant notamment la reprise par l'Etablissement public Foncier d'Ile-de-France des droits et obligations des EPF dissous,

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 2021-2025, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France le 24 mars 2021,

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 Adjointes, l'exercice du droit de préemption,

Vu la décision n° 2021-59 en date du 22 juillet 2021 constatant l'absence ou l'empêchement du Directeur Général et déléguant l'exercice du droit de préemption au Directeur Général Adjoint de l'Etablissement,



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 Programme Local de l'Habitat Intercommunal adopté par la Communauté d'Agglomération de PLAINE VALLEE en date du 31 mars 2021,

Vu le plan local d'urbanisme (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 n°DL2021-02-09 en date du 6 février 2021 arrêtant le projet de révision du Plan Local d'urbanisme,

Vu la délibération 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 inscrivant notamment un périmètre de veille foncière sur tout le territoire communal pour permettre à l'EPFIF d'intervenir par opportunité pour la réalisation de logements sociaux,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître François-Jérôme SUEUR, notaire associé à Montmorency, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 19 avril 2021 en mairie d'Andilly, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner un terrain correspondant au lot B, situé 46-48 route de la Croix Blanche, cadastré à Andilly section AD n° 30p d'une surface cadastrale de 1 827 m² sur lequel sont construites deux maisons d'habitation d'une superficie habitable de 160 m², moyennant le prix net vendeur de **QUATRE CENT MILLE EUROS (400 000,00 €)**. Ce prix s'entendant pour un bien libre de toute location et occupation,

Vu le courrier de la commune d'Andilly rejetant ladite DIA en date du 3 mai 2021 en raison de son caractère incomplet, la rubrique E « Droits réels et personnels » n'étant pas renseignée, et demandant une nouvelle DIA dûment complétée,



Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) dûment complétée par Maître François-Jérôme SUEUR, notaire associé à Montmorency, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 07 mai 2021 en mairie d'Andilly, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner un terrain correspondant au lot B, situé 46-48 route de la Croix Blanche, cadastré à Andilly section AD n° 30p d'une surface cadastrale de 1 827 m² sur lequel sont construites deux maisons d'habitation d'une superficie habitable de 160 m², moyennant le prix net vendeur de **QUATRE CENT MILLE EUROS (400 000,00 €)**. Ce prix s'entendant pour un bien libre de toute location et occupation,

Vu la demande de pièces complémentaires effectuée par la commune d'Andilly par lettre recommandée le 30 juin 2021 à Maître François-Jérôme SUEUR, Notaire à Montmorency, 69 avenue Charles de Gaulle, mandataire des vendeurs, restée sans réponse en date du 30 juillet 2021,

Vu la décision du Maire N° 2021-37 en date du 12 juillet 2021, portant délégation à l'EPFIF l'exercice du droit de préemption renforcé sur le bien objet de la DIA susvisée,

Vu la demande de pièces complémentaires effectuée par l'EPFIF, en sa qualité de délégataire du droit de préemption urbain renforcé sur ledit bien, par lettre recommandée le 30 juillet 2021, en raison de la non-réception desdites pièces complémentaires demandées par la commune d'Andilly le 30 juin 2021,

Vu le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme arrêté en date du 6 février 2021 intégrant la parcelle AD n°30 dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur « secteur de la Croix Blanche » sur lequel il est prévu une opération de renouvellement urbain afin de répondre aux objectifs de mixité sociale réglementaire, mais également de qualité urbaine en intégrant mieux ce secteur dans son environnement, tout en tenant compte des enjeux de préservation de la biodiversité et de valorisation de la nature en ville,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 31 mai 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 que le PLHI approuvé le 31 mars 2021 prévoit sur la période 2020-2022 la construction de 120 logements dont 84 logements locatifs sociaux,

Considérant que la commune d'Andilly comptabilise au 1^{er} janvier 2020 sur son territoire 15,45% de logements locatifs sociaux et que la Direction Départementale des Territoires a fixé à la ville un objectif de réalisation de 50% des logements locatifs sociaux manquants au cours de la période 2020-2022, soit 43 logements dont au minimum 30% financés en PLAI et au maximum 30% financés en PLS,



Considérant que le bien objet de la DIA correspondant au lot B, accompagné du lot A faisant l'objet d'une deuxième DIA, cadastrés section AD n°30, présente la capacité de réaliser une opération d'une dizaine de logements, comprenant au moins 20% de logements sociaux participant à la réalisation de l'objectif triennal de la commune d'Andilly,

Considérant que l'étude de capacité réalisée par l'EPFIF, sur l'assiette de projet correspondant aux lots A et B, a mis en évidence la capacité d'y réaliser une opération d'une dizaine de logements comprenant au moins 20% de logements sociaux,

Considérant que le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme arrêté, intègre la parcelle AD n°30 dans une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dite « secteur de la croix Blanche » dans laquelle il est prévu une opération de renouvellement urbain afin de répondre aux objectifs de mixité sociale réglementaire, mais également de qualité urbaine en intégrant mieux ce secteur dans son environnement, tout en tenant compte des enjeux de préservation de la biodiversité et de valorisation de la nature en ville,

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 réaliser une opération de logements comprenant du logement social permettant ainsi à la commune de répondre à 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 2021-2025, 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 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 dizaine de logements dont au moins 20% de logements locatifs sociaux,

Considérant la nécessité de réaliser des études complémentaires pour vérifier l'étendue de l'enveloppe de probabilité de la zone humide sur le site,

Propose :

Article 1 :

D'acquérir le bien correspondant au lot B, sis ZAC de la Berchère, 46-48 Route de la Croix Blanche cadastré à Andilly section AD n° 30p, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix net vendeur de **TROIS CENT QUARANTE MILLE EUROS (340 000 €)**. Ce prix s'entendant pour un bien libre de toute location et occupation.



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 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 :

- Aux propriétaires selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- A Maître François-Jérôme SUEUR, 69 avenue Charles de Gaulle à Montmorency (95160), 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'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 12/08/2021

Michel GERIN
Directeur Général Adjoint

