

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain par
délégation de la Commune de
La Frette-sur-Seine et l'Etat
pour le bien situé 109 boulevard de Pontoise
cadastré section AD n^{os} 642 et 643

N° 2200093

Réf. DIA n° 202200012 reçue le 25 février 2022

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'Établissement 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 lui incombent,

Vu l'arrêté ministériel du 18 décembre 2020 portant renouvellement du mandat du directeur général de l'Établissement 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 le taux de logement social de la commune de la Frette-sur-Seine de 6,87% au 1^{er} janvier 2021 et de son objectif de réalisation de 202 logements sociaux sur la période triennale 2020-2022 pour atteindre les 25% de logements sociaux conformément à la loi SRU,

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 (SDRIF) approuvé par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013,

h

Vu la délibération du Conseil municipal n°76 du 14 décembre 1995 instituant le Droit de Prémption Urbain Renforcé dans le cadre du Plan d'Occupation des Sols,

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 10 décembre 2012, et son projet d'aménagement et de développement durables (PADD),

Vu la délibération n° 2013/49 du Conseil municipal de la Commune de la Frette-sur-Seine en date du 2 avril 2013 maintenant le droit de préemption urbain renforcé sur les zones U et AU du PLU,

Vu le Programme Pluriannuel d'Intervention 2021-2025 (PPI), arrêté par le conseil d'administration de l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France le 24 mars 2021,

Vu la délibération du 29 juin 2017 n° D/2017/50 du Conseil municipal de la commune de La Frette-sur-Seine approuvant la convention de veille et de maîtrise foncière entre la commune de La Frette-sur-Seine, l'État et l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 12 juillet 2017 n° B17-3-12 du Conseil d'administration de l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de La Frette-sur-Seine, l'État et l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 5 décembre 2017 entre la commune de La Frette-sur-Seine, l'État et l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 23 mai 2020 n° D/2020/22 du Conseil municipal de la commune de La Frette-sur-Seine autorisant Monsieur le Maire de La Frette-sur-Seine à exercer le droit de préemption urbain à chaque fois qu'il l'estime nécessaire,

Vu la délibération du 1er juillet 2020 n° D/2020/31 du Conseil municipal de la commune de La Frette-sur-Seine approuvant l'avenant n°1 de la convention d'intervention foncière entre commune de La Frette-sur-Seine, l'Etat et l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 11 mars 2020 n° B20-1-A12 du Conseil d'administration de l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant l'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière entre la commune de La Frette-sur-Seine, l'État et l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu l'avenant n°1 en date du 15 septembre 2020, modifiant la convention d'intervention foncière,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Loïc MACÉ, notaire à Corneilles en Paris (95240), 24 boulevard Clémenceau, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 25 février 2022 en mairie de La Frette-sur-Seine, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire de l'ensemble immobilier situé 109 boulevard de Pontoise, cadastré à La Frette-sur-Seine (95530), section AD n°s 642 et 643, partiellement occupé (4 logements sur 6), moyennant le prix de **QUATRE CENT CINQUANTE MILLE EUROS** (450.000 €), en ce compris la commission d'agence d'un montant de **VINGT ET UN MILLE CINQ CENTS EUROS TTC** (21.500 € TTC) à la charge du vendeur,

Vu la décision de Monsieur le Maire de la Commune de la Frette-sur-Seine en date du 29 mars 2022, portant délégation à l'EPPFIF de l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de la DIA susvisée,

h

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 demande de pièces complémentaires effectuée le 7 mars 2022 et leur réception le 11 mars 2022,

Vu l'étude de faisabilité réalisée portant sur le secteur du 109-113 boulevard de Pontoise, et concluant à la possibilité de réaliser une opération de 25 logements sociaux,

Vu les acquisitions déjà réalisées au 111 boulevard de Pontoise (parcelle cadastrée AD 379) par la Commune de la Frette-sur-Seine et au 113 boulevard de Pontoise (parcelle cadastrée AD 524) par l'EPFIF, lesdites parcelles étant avoisinantes au bien objet de la DIA,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 16 mars 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, et de l'enrichissement de l'offre de logements en Ile-de-France,

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 que l'acquisition des biens et droits immobiliers susmentionnés permettra de poursuivre les efforts de la commune de La Frette-sur-Seine pour la création de logements sociaux sur son territoire,

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

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi à savoir la réalisation d'une opération de logements locatifs sociaux présente un intérêt général au sens de l'article L 210-1 du code de l'urbanisme.

Considérant les acquisitions déjà réalisées par la Commune de la Frette-sur-Seine au 111 boulevard de Pontoise (parcelle cadastrée AD 379) et par l'EPFIF au 113 boulevard de Pontoise (parcelle cadastrée AD 524) démontrant 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,

h

Considérant que dans ces conditions, la préemption du bien objet de la DIA susvisée est stratégique pour la réalisation de 25 logements sociaux.

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien situé 109 boulevard de Pontoise, cadastré à La Frette-sur-Seine (95530), section AD n^{os} 642 et 643, au prix de **TROIS CENT SOIXANTE-HUIT MILLE CINQ CENTS EUROS** (368 500 €), en ce compris une commission d'agence d'un montant de **VINGT ET UN MILLE CINQ CENTS EUROS TTC** (21 500 € TTC) à la charge du vendeur.

Ce prix s'entendant en l'état d'occupation précisé dans le montant de la DIA à savoir DEUX logements libres et QUATRE occupés.

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 :

- Aux propriétaires selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître Loïc MACÉ, notaire à Corneilles en Paris (95240), 24 boulevard Clémenceau, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- Aux acquéreurs évincés selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner ;
- Aux locataires mentionnés dans la déclaration d'intention d'aliéner.

Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie de La Frette-sur-Seine.

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 06/04/2022

Gilles BOUVELOT
Directeur Général

