

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la Commune de Parmain
pour le bien situé 6 rue de Vaux
cadastré section AL n°258

N° 2300079

Réf. DIA n° **095 480 23 0002**

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'Établissement 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 leur 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 urbains 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 les dispositions du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement approuvé le 20 décembre 2017,

Vu le plan d'occupation des sols approuvé le 27 février 2001 puis modifié et révisé le 17 décembre 2009,

Vu le classement du bien en zone 4 UH PJ du P.O.S correspondant à la zone résidentielle réservée principalement aux habitations individuelles situées sur la terrasse alluviale de l'Oise ou du ru de Jouy,

Vu le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France le 24 mars 2021,

Vu la délibération n° 2021/63 du Conseil municipal de la Commune en date du 12 octobre 2021 instaurant le droit de préemption urbain sur les zones urbaines « U » du territoire communal,

Vu la délibération du 28 juin 2022 n°B22-2-11 du Bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Parmain et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 12 avril 2022 n°2022/26 du Conseil municipal de la ville de Parmain approuvant la convention entre la ville de Parmain et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 21 juillet 2022 entre la commune de Parmain et l'EPFIF permettant la mise en place d'une veille foncière sur le périmètre dit « territoire communal urbanisé » et précisant l'objectif d'acquisitions d'opportunités foncières se présentant au sein des zones urbaines dans le cadre de renouvellement urbain et d'extension urbaine raisonnée pour un budget estimatif de 2 millions d'euros Hors Taxes, dans un objectif de construction de logements, notamment sociaux,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Philippe RAVÉ, notaire à Beaumont-sur-Oise (95260), 14 bis rue Victor Basch, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 09 janvier 2023 en mairie de Parmain, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien situé 6 rue de Vaux, cadastré à Parmain section AL n° 258, libre de toute occupation, moyennant le prix de TROIS CENT CINQUANTE-HUIT MILLE DEUX CENT HUIT EUROS (358 208 €), les honoraires d'agence d'un montant de QUATORZE MILLE EUROS toutes taxes comprises (14 000 € TTC) étant à la charge du vendeur,

Vu la décision du Maire n°2023/23 en date du 4 avril 2023, portant délégation à l'EPFIF l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de la DIA susvisée,

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 Adjoints, l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande de pièces complémentaires effectuées le 22 février 2023 par la commune de Parmain et reçue le 1^{er} mars 2023, et la réception de ces pièces complémentaires le 8 mars 2023,

Vu la demande de visite du bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner effectuée 22 février 2023, reçue par le propriétaire le 1^{er} mars 2023, acceptée par celui-ci le 2 mars 2023, et la réalisation de cette visite ayant eu lieu le 15 mars 2023,

Vu l'étude de faisabilité réalisée sur les biens mis en vente et concluant à la possibilité de réaliser sur le bien faisant l'objet de la DIA susmentionnée une opération de construction de 15 logements sociaux,

Vu l'avis de la Direction Départementale des Finances Publiques du Val d'Oise en date du 28 mars 2023, et la lettre valant avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 31 mars 2023,

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, obligeant la commune à atteindre le taux de 25% de logements locatifs sociaux et de réaliser les objectifs triennaux,

Considérant les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France notamment en faveur de la densification de 10% du tissu urbain, et de favoriser la mixité et la proximité des fonctions urbaines afin d'équilibrer l'habitat avec l'emploi et les transports collectifs,

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 le plan d'occupation des sols (P.O.S.) et son règlement classant la parcelle précitée en zone UH PJ du P.O.S à vocation résidentielle,

Considérant que la révision en cours du POS de la commune de Parmain valant élaboration du PLU engagée le 12 octobre 2021 a pour objectif de protéger le cadre de vie de Parminoise, tout en créant des logements sociaux et en favorisant la mixité sociale,

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 le programme de la convention d'intervention foncière entre la ville de Parmain et l'EPFIF visant à saisir au cas par cas des opportunités foncières au sein des zones urbaines de l'ensemble du territoire de la commune, en vue de la réalisation d'opérations de construction de logements notamment sociaux permettant une plus grande mixité sociale et visant à atteindre les objectifs fixés par la loi SRU,

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 construction de 80 logements sociaux d'ici 2025 présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que ces actions d'aménagement urbain tendent réduire la carence en logements sociaux et nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Considérant l'étude de faisabilité du projet concernant la parcelle sise au 6 rue de Vaux réalisée par I3F en partenariat avec l'EPFIF, pour la réalisation d'un programme de 740 m² environ pour 15 logements sociaux,



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'un projet de 15 logements sociaux pour une surface de plancher totale de 740 m² environ,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 6 rue de Vaux, cadastré à Parmain, section AL n° 258, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de **TROIS CENT TRENTE-SEPT MILLE CENT QUATORZE EUROS** (337 114 €), en ce non compris les honoraires d'agence d'un montant de QUATORZE MILLE EUROS toutes taxes comprises (14 000 € TTC) à la charge du vendeur.

Ce prix s'entendant d'un bien libre de toute occupation ou location.

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,
- A Maître Philippe RAVÉ, 14 bis rue Victor Basch à Beaumont-sur-Oise (95260), notaire en tant que notaire et mandataire de la vente,
- Aux acquéreurs évincés 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 Parmain

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 Ce délai est augmenté, conformément à l'article R 421-7 du code de justice administrative, d'un mois si vous demeurez en Outre-Mer et de deux mois si vous demeurez à l'étranger.

La présente décision peut également, dans ce même délai, 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 Ce délai est augmenté dans les mêmes conditions que celles évoquées ci-dessus.

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 avril 2023



Gilles BOUVELOT
Directeur Général