

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la Commune de Deuil-la-Barre
pour le bien situé 33 rue Haute
cadastré section AE n°789

N°2300234

Réf. DIA n° 095 197 23 C 0179 du 26/06/2023

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 (EPFIF) 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 leur incombent,

Vu l'arrêté ministériel du 18 décembre 2020 portant renouvellement du mandat du Directeur Général de l'EPFIF,

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 Local d'Urbanisme (PLU) révisé et approuvé le 16 décembre 2019, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le classement du bien en zone UCV et UM du PLU et en zone C du PEB,



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° C-18-JUIN-Q13 du Conseil municipal de la commune de Deuil-la-Barre en date du 25 juin 2018 approuvant la nouvelle convention d'intervention foncière entre la commune de Deuil-la-Barre et l'EPFIF prévoyant d'une part la réalisation d'environ 200 logements dont 40% de logements sociaux sur le secteur d'intervention dit « Ilot Charcot » et d'autre part une veille foncière autorisant l'intervention pour des opérations, hors secteur délimités lorsque la commune fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°17-14465 en date du 19 décembre 2017 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 2014-2016 et que le droit de préemption est exercé par le représentant de l'Etat dans le département, l'EPFIF, avec l'accord de la commune, peut-être délégataire de l'exercice du droit de préemption en dehors des secteurs d'intervention mentionnés en vue de la réalisation de logements sociaux,

Vu la délibération n°B18-3-18 du Bureau de l'EPFIF en date du 29 juin 2018 approuvant le projet de convention d'intervention foncière avec la commune de Deuil-la-Barre prévoyant d'une part la réalisation d'environ 200 logements dont 40% de logements sociaux sur les secteurs d'intervention dit « Ilot Charcot » et d'autre part une veille foncière autorisant l'intervention pour des opérations hors secteurs délimités lorsque la commune fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°17-14465 en date du 19 décembre 2017 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 2014-2016 et que le droit de préemption est exercé par le représentant de l'Etat dans le département, l'EPFIF, avec l'accord de la commune, peut-être délégataire de l'exercice du droit de préemption en dehors des secteurs d'intervention mentionnés en vue de la réalisation de logements sociaux, et autorisant le Directeur général de l'EPFIF à signer ladite convention et à la mettre en œuvre,

Vu la convention d'intervention foncière, conclue le 7 septembre 2018 entre la commune de Deuil-la-Barre et l'EPFIF,

Vu la délibération n°C-19-JUIL-Q08 du Conseil municipal de la commune de Deuil-la-Barre en date du 1^{er} juillet 2019 approuvant le projet d'avenant à la convention d'intervention foncière entre la commune de Deuil-la-Barre et l'EPFIF portant modification de l'enveloppe financière de la convention,

Vu la délibération n° B 19-2-A38 du Bureau de l'EPFIF en date du 20 juin 2019 approuvant le projet d'avenant à la convention d'intervention foncière avec la commune de Deuil-la-Barre prévoyant la modification de l'enveloppe financière de la convention,

Vu l'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière, conclu le 23 septembre 2019 entre la commune de Deuil-la-Barre et l'EPFIF modifiant l'enveloppe financière de la convention,

Vu l'arrêté préfectoral n° 15913 du 10 juillet 2020 prononçant la levée de carence pour la commune de Deuil-la-Barre,

Vu la délibération n° B 20-1-A11 du Bureau de l'EPFIF en date du 11 mars 2020 approuvant le projet d'avenant n° 2 à la convention d'intervention foncière avec la commune de Deuil-la-Barre portant modification de la durée de la convention, des secteurs et modalités d'intervention, et de ses annexes,



Vu la délibération du Conseil municipal de la Commune de Deuil-la-Barre en date du 12 octobre 2020 approuvant le projet du second avenant à la convention d'intervention foncière entre la Commune de Deuil-la-Barre et l'EPFIF,

Vu l'avenant n°2 à la convention d'intervention foncière bipartite signée le 16 novembre 2020, portant modification de la durée de la convention, des secteurs et modalités d'intervention et de ses annexes,

Vu la délibération n°C-19-DEC-Q08 du Conseil municipal de la Commune de Deuil-la-Barre en date du 16 décembre 2019 instaurant le droit de préemption urbain renforcé sur l'ensemble des zones urbaines (U), et des zones à urbaniser (AU) délimitées par le PLU de la Commune,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) n°095 197 23 C 0179 établie par Maître Salima DAHMANI, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 26 juin 2023 en mairie de Deuil-la-Barre, informant Madame le Maire de l'intention des propriétaires d'aliéner le bien situé 33 rue Haute, cadastré section AE n°789, libre de toute occupation, moyennant le prix de QUATRE CENT QUARANTE-CINQ MILLE EUROS (445.000€), en ce compris les honoraires d'agence d'un montant de QUINZE MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (15.000€ TTC) à la charge du vendeur,

Vu la décision n°293/2023 de Madame le Maire de Deuil-la-Barre en date du 19 octobre 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 et de visite effectuée le 6 juillet 2023 par la commune de Deuil-la-Barre et réceptionnée par le notaire le 10 juillet 2023,

Vu la réception des pièces complémentaires par lettre recommandée en date du 16 août 2023,

Vu la visite réalisée le 11 septembre 2023,

Vu l'étude de faisabilité réalisée sur le bien mis en vente et concluant à la possibilité de réaliser une opération de réhabilitation lourde de 7 logements sociaux,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 20 septembre 2023,

Considérant :

Considérant les obligations induites par l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains en date du 13 décembre 2000 en matière de logement social, fixant l'objectif de construction pour la période triennale 2023-2025 à 171 logements sociaux sur la commune de Deuil-la-Barre,

Considérant les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF) notamment en faveur de la densification du tissu urbain, et imposant à la commune de Deuil-la-Barre un objectif de densification d'au minimum 15% de la densité humaine, compte tenu de la présence de gares sur son territoire, soit plus de 3 000 habitants supplémentaires,



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 objectifs de la commune de lutter contre la dégradation du bâti et ses conséquences en particulier dans le centre ancien et de poursuivre la réalisation d'opérations d'habitat qualitatif, notamment social, et, exposés dans le PADD du PLU de Deuil-la-Barre,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone UCV et UM au PLU à vocation d'habitat et correspondant au centre-ville de la commune,

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 Deuil-la-Barre et l'EPFIF visant à réaliser, dans le cadre du périmètre de veille où se trouve le bien sis 33 rue Haute, des opérations comprenant au moins 40% de logements sociaux,

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 des objectifs poursuivis à savoir la lutte contre l'insalubrité et le renouvellement urbain présentent un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que ces actions d'aménagement urbain tendant à résorber l'habitat insalubre et à créer des logements sociaux, nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Considérant la réalité des interventions de l'EPFIF sur le territoire de la commune de Deuil-la-Barre, laquelle se traduit par la revente déjà effectuée de biens ayant permis la création de 56 logements sociaux sur les opérations sises « 14 rue de la Fontaine du Gué », « 5 rue Cauchoix », « 59 bis avenue de la Division Leclerc », « 9 rue de l'Eglise » et « secteur Adoma-Crochet »,

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 de 7 logements sociaux,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 33 rue Haute à Deuil-la-Barre, cadastré section AE n°789, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de TROIS CENT MILLE EUROS (300.000 €) en ce compris une commission d'agence de QUINZE MILLE EUROS toutes taxes comprises (15.000 € 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 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 à :

- Aux propriétaires selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître Salima DAHMANI, 8 bis avenue Rey de Foresta à Montmorency (95160), en tant que notaire et mandataire de la vente,
- SCI SAINT BRICE OPTIC, domiciliée au 38 rue de Montmorency à Saint-Brice-sous-Forêt (95350), en tant qu'acquéreur évincé,
- ACI IMMOBILIER DEUIL LA BARRE, exploitée par la SAS NAZAR & NAZAR, domiciliée au 2 Place de la Barre à Deuil-la-Barre (95170), en tant qu'agence immobilière,

Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie de Deuil-la-Barre.

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,

GILLES

BOUVELOT ID

Signature numérique de
GILLES BOUVELOT ID

Date : 2023.10.24
17:23:52 +02'00'

Directeur Général