

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la Commune de Mériel
pour le bien situé lieudit « Les Garennes »
cadastré section AI n°165

N° 2400049

Réf. DIA n° 2400013 du 8 février 2024

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 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, visant notamment à favoriser l'urbanisation par le renouvellement urbain et la densification dans les tissus urbains existants, en particulier à proximité des gares,

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Mériel approuvé le 30 janvier 2014, modifié les 18 décembre 2014 et 14 avril 2016, ainsi qu'une révision allégée approuvée le 27 avril 2017,

Vu la délibération n° B 21-3-26 du Bureau du Conseil d'administration de l'EPFIF en date du 29 octobre 2021 approuvant le projet de convention d'intervention foncière entre la commune de Mériel et l'EPFIF, et autorisant le Directeur général de l'EPFIF à signer ladite convention, à la mettre en œuvre en procédant aux acquisitions et cessions envisagées,

Vu la délibération n°2021-58 du Conseil municipal de la Commune de Mériel en date du 2 décembre 2021 approuvant ledit projet de convention de veille et de maîtrise foncière et autorisant Monsieur le Maire à le signer ;

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 10 décembre 2021, pour la réalisation d'opération d'habitat sur le territoire de la commune de Mériel,

Vu la délibération n°2020-30 du Conseil municipal de la Commune de Mériel en date du 9 juillet 2020, donnant pouvoir au Maire de Mériel la délégation du droit de préemption urbain à tout établissement public,

Vu le contrat de mixité social signé entre la commune et l'Etat en date du 5 mars 2024 visant des objectifs de logements concernant le secteur des Garennes,

Vu l'arrêté du préfet du Val d'Oise, n°2018-14806 en date du 27 août 2018 déclarant utilité publique pour la constitution de réserves foncières au lieu-dit « Les Garennes »,

Vu l'arrêté du préfet du Val d'Oise, n°2023-17385 en date du 8 août 2023 prorogeant la déclaration utilité publique pour la constitution de réserves foncières au lieu-dit « Les Garennes »,

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 déclaration d'intention d'aliéner (DIA) n°24O0013 reçue en mairie de Mériel le 8 février 2024 établie par la SARL URBANISME CONTEMPORAIN, domiciliée 114 Ter rue du Général de Gaulle à Parmain, en qualité de propriétaire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, portant sur la vente du bien cadastré section AI n° 165 sis les Garennes à Mériel, moyennant le prix de CINQUANTE-DEUX MILLE EUROS (52 000 €), pour un bien libre d'occupation,

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 Adjoint, l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande de pièces complémentaires effectuée par la commune de Mériel en date du 15 mars 2024 et leurs réceptions le 27 mars 2024,

Vu l'étude de faisabilité urbaine réalisée sur le bien mis en vente et son voisinage et concluant à la possibilité de réaliser une opération d'aménagement urbain sur le bien faisant l'objet de la DIA susmentionnée et sur les parcelles avoisinantes situées dans le périmètre d'intervention foncière de l'EPFIF,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 4 mars 2024,

Vu la décision du Maire de Mériel n°2024/25 en date du 15 mars 2024, portant délégation à l'EPFIF l'exercice du droit de préemption urbain pour le bien objet de la DIA susvisée,

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,

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 mixité sociale, de tendre vers le taux de 25 % de logement social en intégrant le développement du logement social dans tous les projets, et de produire 188 logements sociaux à l'horizon 2025-2030 exposés dans le PADD du PLU du 30 janvier 2014,

Considérant que le PADD visé ci-dessus exprime l'objectif de la Ville de Mériel,

Considérant que le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, fixe pour objectif à l'EPFIF de contribuer à accélérer et augmenter la production de logements, en particulier de logements sociaux,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone AU au PLU à vocation d'une opération d'ensemble à vocation principale d'habitat,

Considérant l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU laquelle prévoit dans un périmètre dont le bien objet de la DIA visée ci-dessus fait partie, la réalisation de logements dont 40% locatifs sociaux,

Considérant que la Commune de Mériel souhaite faire de ce secteur, l'aménagement d'un nouveau quartier à moyen terme,

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

Considérant l'arrêté du préfet du Val d'Oise, n°2018-14806 en date du 27 août 2018 déclarant utilité publique pour la constitution de réserves foncières au lieu-dit « Les Garennes »,

Considérant l'arrêté du préfet du Val d'Oise, n°2023-17385 en date du 8 août 2023 prorogeant la déclaration utilité publique pour la constitution de réserves foncières au lieu-dit « Les Garennes »,

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi, présente un intérêt général au sens de l'article L 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que l'acquisition du bien est stratégique pour la réalisation des objectifs assignés,

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 la convention de veille et de maîtrise foncière conclue le 10 décembre 2021 entre la commune de Mériel et l'EPFIF définit une action de veille et de maîtrise foncière visant à acquérir

des biens mis en vente présentant un potentiel pour la réalisation de logements avec une part en logement locatif social,

Considérant le programme de la convention d'intervention foncière entre la ville de Mériel et l'EPFIF visant à réaliser dans le secteur « Les Garennes », où se situe le bien mentionné ci-dessus, un programme d'aménagement urbain à vocation d'habitat dont 40% est destinés aux logements locatifs sociaux,

Considérant que l'EPFIF possède à ce jour des propriétés dans un périmètre voisin du bien à préempter,

Considérant les objectifs de logements concernant le secteur des Garennes II inscrits dans le contrat de mixité social de la commune de Mériel en date du 5 mars 2024,

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 l'acquisition du bien objet de la DIA permettra de poursuivre la maîtrise du secteur situé dans le périmètre d'intervention,

Considérant que l'acquisition d'un ensemble de biens objet de la présente décision pourra permettre la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble d'environ 125 logements, dont 40% locatifs sociaux en vue de répondre aux objectifs mentionnés précédemment,

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,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis « Les Garennes » à Mériel, cadastré section AI n° 165, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de **VINGT-SIX MILLE CINQ CENTS EUROS (26 500 €)**.

Ce prix s'entendant en l'état d'occupation de l'immeuble tel que précisé dans la DIA, ses annexes et les documents communiqués et reçus le 27 mars 2024

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 :

- SARL URBANISME CONTEMPORAIN dont le siège social est situé au 114Ter, rue du Général de Gaulle à Parmain.

Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie de Mériel

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
Directeur Général

Signature numérique
de GILLES BOUVELOT ID
Date : 2024.04.09
11:32:53 +02'00'