

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la Commune de GONESSE
pour le bien situé 1 place du 8 mai 1945
cadastré section AK n°219

N° 2100034

Réf. DIA n° **095 277 20 G0257**

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,

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 la loi modifiée numéro 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbain en date du 13 décembre 2000,

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

Vu les dispositions du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement du 20 décembre 2017,

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Gonesse approuvé le 25 septembre 2017, modifié le 10 septembre 2018, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le classement du bien en zone UA du PLU, destinée à une opération de renouvellement urbain,



Vu le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France le 15 septembre 2016,

Vu le contrat de développement territorial Val de France / Gonesse / Bonneuil-en-France en date du 27 février 2014, révisé le 12 mars 2015,

Vu la délibération du 29 juin 2018 n°B18 – 3 - 20 du Bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Gonesse et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 25 juin 2018 n°114/2018 du Conseil municipal de la ville de Gonesse approuvant la convention cadre entre la ville et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération N° 74 du 03 juillet 2020 portant délégation d'attributions du Conseil municipal au Maire – article L2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales, précisée et modifiée en certains points par la délibération N°13 du 25 janvier 2021,

Vu les délibérations N° 57 et N° 58 en date du 12 novembre 2015 portant modification des périmètres de droit de préemption urbain simple et renforcé,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 04 octobre 2018 entre la Commune de Gonesse et l'EPFIF, dans lequel s'inscrit le périmètre de veille foncière « Ilôt central », secteur dans lequel l'EPFIF procède aux acquisitions foncières nécessaires à la réalisation d'une opération de renouvellement urbain,

Vu le périmètre « Action cœur de ville », dispositif permettant de mobiliser, en faveur de la revitalisation des cœurs de villes moyennes, plus de cinq milliards d'euros sur une période de cinq ans,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Fanny BRUGUET, notaire à Gonesse, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 22 décembre 2020 en mairie de Gonesse, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire du bien situé 1 Place du 8 mai 1945 à Gonesse (95500), cadastré section AK N° 219 pour une surface cadastrale de 228 m², libre de toute occupation, moyennant le prix de DEUX CENT TRENTE-SEPT MILLE EUROS (237 000 €), en ce non compris les honoraires d'agence d'un montant de TREIZE MILLE EUROS (13 000 €) TTC à la charge de l'acquéreur,

Vu la décision du Maire N° 33/2021 en date du 12 février 2021, portant délégation à l'EPFIF l'exercice du droit de préemption urbain renforcé 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 le 8 octobre 2015 et le 20 juin 2019 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 effectuées le 14 janvier 2021 et leur réception le 15 janvier 2021,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 1^{er} février 2021,



Considérant :

Considérant les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France notamment en faveur de la densification du tissu urbain,

Considérant les objectifs inscrits dans le contrat de développement territorial Val de France / Gonesse / Bonneuil-en-France en date du 27 février 2014, révisé le 12 mars 2015,

Considérants les objectifs de renouvellement urbain exposés dans le PADD du PLU de Gonesse,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone Uau PLU à vocation d'habitat

Considérant que l'article L 213-3 du code de l'Urbanisme dispose que le titulaire du droit de préemption peut déléguer son droit à l'Etat, à une collectivité locale, à un établissement public y ayant vocation ou au concessionnaire d'une opération d'aménagement,

Considérant que le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France le 15 septembre 2016, fixe pour objectif prioritaire à l'EPFIF de contribuer à accélérer et augmenter la production de logements,

Considérant que la Convention susvisée dispose dans son article N° 4 que, sur les secteurs de veille qu'elle définit, l'EPFIF peut intervenir sur toute unité foncière jouxtante,

Considérant que l'acquisition, objet de la DIA est permise et justifiée, d'une part par l'immédiate contiguïté du bien avec le périmètre de veille foncière dans lequel l'EPFIF, la commune et l'EPFIF détiennent déjà la majorité des biens et, d'autre part, par son état de dégradation avancée qui rend nécessaire son intégration à un projet de renouvellement urbain,

Considérant qu'une étude de faisabilité concluant à l'intérêt d'inclure ce bien dans le périmètre d'une opération d'ensemble a été conduite par un opérateur immobilier sur la parcelle dès novembre 2020,

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi à savoir le renouvellement urbain du secteur « îlot Central- rue Leclerc Pair » présente un intérêt général au sens de l'article L 210-1 du code de l'urbanisme

Considérant que ces actions d'aménagement urbain tendant au renouvellement urbain du secteur « îlot Central- rue Leclerc Pair » nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Considérant les acquisitions déjà réalisées par l'EPFIF dans le secteur « îlot Central- rue Leclerc Pair » et notamment les acquisitions des biens sis rue du Général Leclerc démontrent 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,

Considérant que dans ces conditions, la préemption du bien objet de la DIA susvisée est stratégique pour la réalisation du projet de renouvellement urbain de l' « îlot Central- rue Leclerc Pair »

Décide :

Article 1 :

D'acquérir aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, le bien situé 1 Place du 8 mai 1945 à Gonesse (95500) cadastré section AK N° 219, soit au prix de DEUX CENT TRENTE-SEPT MILLE EUROS (237 000 €), en ce non compris la commission d'agence d'un montant de TREIZE MILLE EUROS (13 000 €) TTC à la charge de l'EPFIF.

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

Article 2 :

Le vendeur est informé qu'à compter de la notification de cette décision et par suite de cet accord sur le prix de vente indiqué dans la DIA, la vente de ce bien au profit de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France est réputée parfaite. Elle sera régularisée conformément aux dispositions de l'article L 213-14 du code de l'urbanisme. Le prix devra être payé dans les quatre mois de la présente décision.

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 Fanny BRUGUET, 12 bis rue de Paris – 95500 GONESSE, notaire, en tant que 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 de Gonesse.

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 16 février 2021


Gilles BOUVELOT
Directeur Général