DECISION
Exercice du droit de préemption urbain renforcé par délégation de la Commune de Goussainville pour le bien située 1 avenue Albert Sarrault à Goussainville, cadastrée section AW n°54

N° 2200052
Réf. DIA n° reçue le 8 janvier 2022

Le Directeur Général Adjoint,

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 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 décision n°2022-14 du 22 février 2022 portant délégation d'exercer le droit de préemption et de priorité au Directeur Général Adjoint, Monsieur Michel GERIN,

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

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) approuvé le 27 juin 2018 et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le classement du bien en zone UD du PLU correspondant un périmètre d'étude du projet Pôle Gare,

Vu le Contrat de Développement Territorial (CDT),

Vu le classement du bien zone B du Plan d'Exposition au Bruit (PEB),

Vu l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP),

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° 2018-DCM-87A du Conseil municipal de la Commune de Goussainville en date du 26 septembre 2018 déléguant le droit de préemption urbain renforcé à l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération n° B18-1 du Bureau de l'EPFIF en date du 21 mars 2018 approuvant le projet de convention d'intervention foncière avec la commune de Goussainville et la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France, et autorisant le Directeur général de l'EPFIF à signer ladite convention et à la mettre en œuvre,

Vu la délibération n°2018-DCM-14A du Conseil municipal en date du 7 mars 2018 approuvant le projet de convention d'intervention foncière entre la Commune, la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France et l'EPFIF, et autorisant Monsieur le Maire à la signer,

Vu la délibération n°18.013 du Conseil communautaire Roissy Pays de France en date du 29 mars 2018 approuvant le projet de convention d'intervention foncière entre la commune de Goussainville et la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France et l'EPFIF, et autorisant Monsieur le Président à la signer,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 10 juillet 2018 entre la commune de Goussainville, la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France et l'EPFIF délimitant le périmètre dit Gare principale Nord précisant l'objectif de réalisation de 250 à 300 logements et de 30 000 m² d'activités de loisirs,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maitre Françoise VIDAL-BEUSELINCK, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 8 janvier 2022 en mairie de Goussainville, informant Monsieur le Maire de l'intention des propriétaires d'aliéner le bien situé au 1 avenue Albert Sarrault, cadastré à Goussainville section AW n° 54 et formant le lot de copropriété n°5 , libre de toute occupation, moyennant le prix de CENT SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (170 000 €), en ce non compris les honoraires d'agence d'un montant de DOUZE MILLE EUROS (12 000€) TTC à la charge de l'acquéreur,

Vu la demande de pièces complémentaires effectuées le 8 février 2022 et leur réception le 18 février 2022,

Vu la demande de visite adressée aux propriétaires, à leur mandataire et au notaire mentionné ci-dessus, le 8 février 2022 dont il a été accusé réception le 18 février 2022, et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite le 1er mars 2022,

Vu les acquisitions déjà réalisées dans le secteur du Quartier Pôle Gare de Goussainville par l'EPFIF en vue de la réalisation des objectifs de la convention,

Vu l'étude urbaine paysagère et économique pré-opérationnelle menée sur le Quartier du Pôle Gare,

Vu l'étude de pôle d'échange multimodal de la gare de Goussainville,

Vu le schéma de référence de Pôle,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 8 février 2022,

Considérant :

Considérants les objectifs de valorisation du territoire et de renforcement de l'attractivité exposés dans le PADD du PLU de Goussainville,

Considérant que les enjeux du PLU de la commune de Goussainville sont de développer des pôles de vies et de centralités, de restructurer les pôles gare et de promouvoir l'attractivité des commerces,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle, objet de la DIA, en zone UD au PLU ayant pour vocation de permettre la requalification du quartier de la Gare de Goussainville,

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, l'aménagement d'un pôle d'échange multimodal et la restructuration totalement du quartier en créant un véritable centre urbain mixte,

Considérant que la parcelle objet de la DIA est située en zone B du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) ne pouvant accueillir de l'habitation,

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 augmenter la production de logements et en particulier de logements sociaux ainsi que d'agir en faveur du développement économique,

Considérant que le PADD visé ci-dessus exprime l'objectif de la Ville de Goussainville de valoriser l'image de la Ville pour la rendre plus attractive,

Considérant le programme de la convention d'intervention foncière entre la commune de Goussainville, la communauté d'agglomération Roissy en France et l'EPFIF vise à réaliser dans le secteur « Quartier Gare Nord », où se situe le bien mentionné ci-dessus, environ 250 logements et la création de 30 000 m² d'activités de loisirs,

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, à savoir le renouvellement urbain d'un quartier 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 à la restructuration globale du quartier et ainsi permettre le réaménagement de la gare principale et ses abords, nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Considérant que les acteurs publics (EPFIF et Commune) possèdent à ce jour environ 60% des emprises foncières du périmètre « Quartier Pôle Gare »,

Considérant que l'EPFIF est propriétaire sur le périmètre d'intervention « Quartier Pôle Gare », des parcelles AW 6, 11, 17, 19, 21,22, 23, 24, 26, 54 (en partie), 57, 61, 62 et 64,

Considérant que la Commune de Goussainville est propriétaire sur ce même périmètre, des parcelles AW 4, 9, 12, 13, 15, 20 et 31,

Considérant que l'acquisition du bien objet de la DIA permettra de poursuivre la parfaite maîtrise des biens situés dans le secteur d'intervention « Quartier Pôle Gare »,

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 l'aménagement d'un pôle d'échange multimodal et la restructuration totalement du quartier en créant un véritable centre urbain mixte,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 1 avenue Albert Sarrault à Goussainville (lot de copropriété n°5), cadastré AW n°54, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de CENT CINQUANTE HUIT MILLE EUROS (158 000 €) auquel s'ajoute une commission d'agence d'un montant de DOUZE MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (12 000 € TTC).

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 :

- Au propriétaire selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître Françoise VIDAL-BEUSELINCK, 47-49 Boulevard Roger Salengro à Goussainville (95), en tant que notaire et mandataire de la vente,
- A l'acquéreur évincé selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- A Monsieur José Quesado, Directeur de l'Agence Immobilière Laforêt Goussainville, 28bis boulevard Roger Salengro à Goussainville (95).

Article 5 :

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

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 03/03/2022

Michel GERIN
Directeur Général Adjoint