

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain par délégation de la
Commune de BEAUMONT-SUR-OISE
pour le bien situé 4 place du Château et 7 rue Henri Sadier
cadastré section AC n°824

N° 2300149

Réf. DIA n° **09505223B0044** du **5 mai 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 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'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu le schéma directeur de la région Ile de France approuvé par décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013,

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 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,

h

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) de la Commune de Beaumont-Sur-Seine (Val d'Oise) approuvé le 30 mars 2017, révisé le 23 mars 2023 et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le classement du bien en zone UA du PLU, correspondant à un tissu urbain dense de centre-ville constitué de constructions mixtes,

Vu la délibération n° 2023-030 du Conseil municipal de la Commune de Beaumont-sur-Oise en date du 23 mars 2023 instaurant le droit de préemption urbain sur le territoire communal urbanisé,

Vu les études et tous documents préalables à la conclusion de la convention,

Vu la délibération du 26 septembre 2019 n°2609 19-03 du Conseil municipal de la ville de Beaumont-sur-Oise approuvant la convention entre la ville de Beaumont-sur-Oise, la Communauté de Communes du Haut Val d'Oise et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 02 octobre 2019 n°B19-3-10 du Bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Beaumont-sur-Oise, la Communauté de Communes du Haut Val d'Oise et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 10 octobre 2019 n°2019_053-DE de la Communauté de Communes du Haut Val d'Oise approuvant la convention entre la ville de Beaumont-sur-Oise, la Communauté de Communes du Haut Val d'Oise et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 12 décembre 2019 la commune de Beaumont-sur-Oise, la Communauté de Communes du Haut Val d'Oise et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, délimitant le périmètre du centre-ville précisant l'objectif de réalisation d'une offre neuve de logements comprenant au moins 25% de logements locatifs sociaux et des commerces en pied d'immeuble à réaliser dans un délai de 5 ans pour un budget estimatif global de 5 millions d'euros Hors Taxe,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Eric BABUT, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 5 mai 2023 en mairie de Beaumont-sur-Oise, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien situé 4 place du Château et 7 rue Henri Sadier, cadastré à Beaumont-sur-Oise section AC n° 824, dans l'état d'occupation indiqué dans la DIA, moyennant le prix de CENT DIX MILLE EUROS (110 000 €) HT, et, y compris une commission d'agence d'un montant de DIX MILLE EUROS TTC (10 000 € TTC) à la charge du vendeur,

Vu la décision N° 2023-069 du Maire de Beaumont-sur-Oise en date du 11 mai 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, au Directeur Général Adjoint, l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande de pièces complémentaires effectuées le 30 juin 2023 et leur réception le 25 juillet 2023,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 11 janvier 2023,

Vu l'étude de capacité réalisée sur les biens mis en vente et concluant à la possibilité de réaliser sur le bien faisant l'objet de la DIA susmentionnée et sur les parcelles AC 132, AC 133, AC 134, AC 135, AC 136 et AC 644 avoisinantes situées dans le périmètre d'intervention foncière de l'EPFIF un projet de construction de logements neufs comprenant une importante proportion de logements locatifs sociaux ainsi que des commerces en pied d'immeuble,

Considérant :

Considérant les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France notamment en faveur de la densification du tissu urbain, et *la nature de l'opération envisagée*, soit en l'espèce la création de logements locatifs sociaux par intensification d'un îlot urbain ancien dégradé,

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,

Considérants les objectifs d'envisager un développement urbain de qualité et durable, décliné en politique en faveur du renouvellement urbain dans le centre ancien afin de réduire la vacance et diversifier l'habitat, notamment par des opérations de démolition / reconstruction (opérations de Renouvellement urbain visant expressément l'îlot « Sadier/place Gabriel Péri » dans lequel se situe le bien objet de la présente décision de préemption, exposés dans le PADD du PLU susvisé,

Considérant donc que, parmi les enjeux du PLU de la commune de Beaumont-sur-Oise, la poursuite d'un développement urbain de qualité et durable, y compris par le biais d'une opération de renouvellement urbain du tissu ancien dégradé, constitue le premier axe de son projet d'aménagement et de développement durables,

Considérant que la PADD identifie également l'enjeu de pérenniser l'offre de commerces et services de proximité et encourager la résorption de la vacance commerciale, que le règlement du PLU impose des fonctions commerciales ou artisanales en rez-de-chaussée de tout projet de construction situé dans la rue Henri Sadier ou sur la place Gabriel Péri, que par conséquent le projet permettra le développement de nouvelles cellules commerciales en rez-de-chaussée attractives, contribuant au renouvellement de l'offre d'immobilier commercial en centre-ville,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone UA au PLU à vocation de centre urbain mixte,

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 et d'agir en faveur du développement économique,

Considérant le programme de la convention d'intervention foncière entre la commune de Beaumont-sur-Oise, la Communauté de Communes du Haut Val d'Oise et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France visant à réaliser une opération de logement s'inscrivant dans une démarche de développement durable dans le secteur du « centre-ville », où se situe le bien mentionné ci-dessus,

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 la réalisation d'une opération de renouvellement urbain comprenant la réalisation d'environ 40 logements locatifs sociaux et de cellules commerciales en pied d'immeuble 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 mettre en œuvre le renouvellement urbain de l'îlot « Sadier/place Gabriel Péri » nécessitent une maîtrise foncière préalable,

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'opération susmentionnée,

Décide :

Article 1 :

D'acquérir aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, le bien situé 4 place du Château et 7 rue Henri Sadier, cadastré à Beaumont-sur-Oise section AC n° 824 au prix de CENT DIX MILLE EUROS (110 000 €) HT, y compris une commission d'agence d'un montant de DIX MILLE EUROS TTC (10 000 € TTC) reste à la charge du vendeur.

Ce prix s'entendant en l'état d'occupation du bien tel que précisé dans la DIA,

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 sous pli recommandé avec accusé de réception :

- Aux propriétaires selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- À Maître Eric BABUT, notaire à BEAUMONT-SUR-OISE (95260), 8 ter rue du Président Wilson, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- À l'acquéreur évincé selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner.
- Au locataire occupant 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 Beaumont-sur-Oise

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'EPIF. En cas de rejet du recours gracieux par l'EPIF, 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'EPIF dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Paris, le 27 juillet 2023


Gilles BOUVELOT
Directeur Général