

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain par délégation de la
Commune de BEAUMONT-SUR-OISE
pour le bien situé 4 rue du Beffroi
cadastré section AC n°350

N° 2300185

Réf. DIA n° IA09505223B0058 du 12 juin 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,

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

Vu la convention cadre pluriannuelle 2018/2024 relative au programme Action Cœur de Ville conclue entre la communauté de commune du Haut Val d'Oise, les communes de Beaumont-sur-Oise et de Persan, le département du Val d'Oise, l'État, la Banque des Territoires et Action Logement,

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 l'avenant n°1 à la convention susvisée signé le 24 août 2023,

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 12 juin 2023 en mairie de Beaumont-sur-Oise, informant Monsieur le Maire de l'intention des propriétaires d'aliéner le bien situé 4 rue du Beffroi, cadastré à Beaumont-sur-Oise section AC n° 350, dans l'état d'occupation indiqué dans la DIA, moyennant le prix de DEUX CENT CINQUANTE CINQ MILLE SIX CENTS EUROS (255 600 €) HT, en ce compris une commission d'agence d'un montant de QUINZE MILLE SIX CENTS EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (15 600 € TTC) à la charge du vendeur.

Vu la décision N° 2023-090 du Maire de Beaumont-sur-Oise en date du 06 juillet 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 Adjoint, l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande de pièces complémentaires effectuées le 08 août 2023 et leur réception le 10 août 2023,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 31 août 2023,

Vu l'arrêté de mise en sécurité d'urgence n°2023-22, pris par le Maire de Beaumont-sur-Oise en date du 23 mai 2023 et portant sur les désordres structurels du bâtiment mitoyen sis 6 rue du Beffroi, grevé d'une servitude de passage au profit du bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner, circonstance de nature à modifier considérablement la stabilité et donc les conditions de rénovation du bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner,

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 la parcelle AC 349 mitoyenne située dans le périmètre d'intervention foncière de l'EPFIF, un projet de construction de logements conforme aux besoins exprimés par la politique locale de l'habitat et de maintenir 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, 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'opérations de renouvellement urbain du tissu ancien dégradé, constitue le premier axe de son projet d'aménagement et de développement durables,

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 une intervention publique sur un périmètre de veille foncière « centre-ville » qui présente un potentiel pour la réalisation d'une offre neuve de logements

comprenant au moins 25% de logements locatifs sociaux et de commerces en pied d'immeuble.», secteur où se situe le bien mentionné ci-dessus,

Considérant que l'objectif de permettre le renouvellement urbain de ce segment de la rue du Beffroi afin de mettre en valeur le cœur de ville de Beaumont-sur-Oise, lutter contre l'habitat indigne ou dangereux et mettre en œuvre la politique locale de l'habitat présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que la propriété voisine du 6 rue du Beffroi et frappée d'un arrêté de mise en sécurité d'urgence et considérée comme dangereuse du fait d'un grave désordre structurel, et que, compte tenu de l'état du bâti et de la configuration de la parcelle, il est nécessaire d'élaborer un projet de renouvellement urbain élargi pour permettre son recyclage foncier,

Considérant que l'acquisition de ce bien permettra de porter une opération d'ensemble devant permettre la réhabilitation partielle du bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner et la réalisation d'un d'ensemble d'environ huit logements locatifs sociaux sur une unité foncière élargie

Considérant qu'un tel projet s'inscrit dans les objectifs du programme Action Cœur de Ville, en s'attachant à permettre la mutation d'immeubles dans des conditions respectueuses du cadre de vie, du projet de territoire et des enjeux particuliers des centre-ville anciens,

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 ces actions d'aménagement urbain 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 :

De proposer d'acquérir le bien sis 4 rue du Beffroi, cadastré à Beaumont-sur-Oise section AC n° 350, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150 000 €), en ce compris la commission d'agence restant 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

À défaut de notification de la réponse dans le délai de deux mois susvisé, 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 :

- 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.

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'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