

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain renforcé
par délégation de la Commune de Goussainville
pour le bien situé 5 rue André Bernard à
Goussainville, cadastrée section AW n°8 et 10

N° 2300221

Réf. DIA n° reçue le 1^{er} septembre 2023 n° 95280 95 00203

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 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, à titre principal, en zone UD du PLU correspondant un périmètre d'étude du projet Pôle Gare,

Vu le classement du bien, à titre secondaire, en zone UBa du PLU destiné à recevoir des logements dans le cadre du projet pôle-gare,

Vu le Contrat de Développement Territorial (CDT),

Vu le classement du bien en zones B et C 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 Maître Fanny BRUGUET, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 1^{er} septembre 2023 en mairie de Goussainville, informant Monsieur le Maire de l'intention des propriétaires d'aliéner le bien situé au 5 rue André Bernard à Goussainville, cadastré section AW n° 10 et 8 (à titre indivis), libre de toute occupation, moyennant le prix de QUATRE CENT QUARANTE MILLE EUROS (440 000 €), en ce compris les honoraires d'agence d'un montant de TRENTE MILLE EUROS (30 000€) TTC à la charge du vendeur,

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 Adjoins, l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande de pièces complémentaires et de visite effectuée le 5 octobre 2023,

Vu la réception des pièces complémentaires le 18 octobre 2023,

Vu les diagnostics reçus dans le cadre de la demande de pièces complémentaires et notamment les diagnostics électriques, gaz et performance énergétique réalisés le 13 novembre 2018,

Vu la demande de visite adressée aux propriétaires, à leur mandataire et au notaire mentionné ci-dessus, le 5 octobre 2023 dont il a été accusé réception les 12, 13 et 18 octobre 2023,
Vu le courrier de Maître BRUGUET reçu le 18 octobre indiquant qu'une visite ne pouvait être envisagée pour le moment,

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 23 octobre 2023,

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 zones UD et UBa 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 zones B et C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) ne pouvant accueillir qu'en partie 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 qu'en l'absence de diagnostics à jour, il conviendra d'en déduire les conséquences légales de ladite situation de fait, à savoir que les vendeurs ne pourront s'exonérer de la garantie des vices cachés,

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 93% 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, 28, 29, 30, 39, 54 (pour 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 5 rue André Bernard à Goussainville, cadastré AW n°10 et 8 (à titre indivis), tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de TROIS CENT SOIXANTE DEUX MILLE EUROS (362 000 €).

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 :

- Aux propriétaires selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître Fanny BRUGUET, 12bis rue de Paris à Gonesse (95), en tant que notaire et mandataire de la vente,
- A l'acquéreur évincé, la société UPB dont le siège social est situé 55 rue de Montreuil à Paris (11^{ème}),
- Au cabinet Immobilier Conseil, 18 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'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

Gilles BOUVELOT
Directeur Général