

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain renforcé
par délégation de la Préfecture du Val D'Oise
pour le bien situé 16 rue du Général de Gaulle à
Enghien-les-Bains
Lot 27
cadastré section AB n° 329

N° 2400077

Réf. DIA n° **0952102400059**

Le Directeur Général,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code de justice administrative,

Vu le code de la construction et de l'habitation (CCH),

Vu le décret n° 2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'Établissement 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 et précisant en son article 2, que l'Établissement public foncier d'Ile-de-France a repris depuis le 1^{er} janvier 2016 l'ensemble des droits et obligations de l'Établissement public foncier du Val d'Oise, dont notamment ses conventions d'interventions foncières et délégations de droit de préemption,

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'Établissement public foncier d'Ile-de-France,

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 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 de l'Habitat intercommunal approuvé par délibération du conseil communautaire de la CAPV en date du 31 mars 2021,

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Enghien-les-Bains révisé et approuvé le 24 mars 2015, modifié le 19 avril 2019, et le 08 octobre 2020, et approuvé le 5 octobre 2023, puis en cours de révision, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu la délibération n°2021-12-15 du Conseil municipal de la Commune d'Enghien les Bains du 25 novembre 2021, relative au débat sur les orientations du PADD,

Vu le classement du bien en zone UAa du PLU, correspondant au secteur central de la commune où la densité est plus forte,

Vu la délibération n° 2015-12-17 du Conseil municipal de la Commune d'Enghien-les-Bains en date du 24 mars 2015 instaurant le droit de préemption urbain renforcé sur l'ensemble du territoire à l'exception de la zone naturelle,

Vu l'arrêté préfectoral N° 2023-17556 du 22 décembre 2023 prononçant la carence définie par l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation au titre de la période triennale 2020-2022 sur la commune d'Enghien-les-Bains et transférant le droit de préemption urbain au Préfet du Val d'Oise,

Vu la délibération du 23 décembre 2020 n°B20-3 du Bureau de l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune d'Enghien-les-Bains et l'Établissement public foncier d'Ile-de-France, abrogeant et remplaçant la convention conclue avec la commune d'Enghien-les-Bains et l'État en date du 16 janvier 2012, modifiée par avenant n°1 en date du 19 février 2013, par avenant n°2 en date du 16 juillet 2015,

Vu la délibération du 17 décembre 2020 n°2020-06-19 du Conseil municipal de la commune d'Enghien-les-Bains approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune d'Enghien-les-Bains et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 24 décembre 2020 entre la commune d'Enghien-les-Bains et l'EPFIF délimitant le périmètre de veille foncière « Rue du Général de Gaulle », précisant l'objectif de réalisation d'une opération de logements comprenant des logements sociaux sur la totalité du secteur,

Vu le taux de logement sociaux de 13,31% au 1er janvier 2023,

Vu l'objectif de la commune, fixé pour la période triennale 2023-2025, de production de 218 logements locatifs sociaux,

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 demande d'acquisition reçue en mairie d'Enghien-Les-Bains le 04 avril 2024, établie par l'agence immobilière mandatée par le vendeur, B&C Immobilier 47 rue Berthie Albrecht 95210 Saint-Gratien, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, informant Monsieur Le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien en copropriété situé 16 rue du Général de Gaulle, cadastré à Enghien-les-Bains section AB n° 329, et portant sur le lot de copropriété n° 27, dans l'état

d'occupation indiqué dans la demande d'acquisition, moyennant le prix de CENT QUARANTE MILLE EUROS (140 000 €) HT,

Vu l'arrêté préfectoral n°2024-19790 du 29 mai 2024 portant délégation à l'EPFIF de l'exercice du droit de préemption urbain pour le bien objet de la déclaration d'acquisition 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 Adjointes, l'exercice du droit de préemption,

Vu la constructibilité autorisée au PLU permettant la réalisation de logements comprenant 50% de logements sociaux, sur le secteur « Rue du Général de Gaulle » comprenant le bien faisant l'objet de la demande d'acquisition susmentionnée,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 22 mai 2024,

Considérant :

Considérant les obligations induites par l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain en date du 13 décembre 2000, en matière de logement social,

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,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone UAa au PLU correspondant au centre-ville d'Enghien-les-Bains où la densité est plus forte,

Considérant que le bien susmentionné se situe dans le secteur de veille foncière dit « Rue du Général de Gaulle » de la convention d'intervention foncière du 24 décembre 2020, à destination de logements comprenant des logements locatifs sociaux,

Considérant l'objectif de réalisation de logement indiqué dans la convention d'intervention foncière entre la ville d'Enghien les Bains et l'EPFIF visant la réalisation de 120 logements dont 30% de logements sociaux sur plusieurs secteurs d'intervention,

Considérant que le bien objet de la demande d'acquisition est situé dans le périmètre d'intervention foncière à l'intérieur duquel l'EPFIF intervient,

Considérant la constructibilité autorisée au PLU, permettant la réalisation d'une opération en démolition - reconstruction de logement comprenant 50% de logements locatifs sociaux,

Considérant les dispositions de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme prévoyant que lorsque le Préfet délègue son droit de préemption, les biens ainsi acquis doivent être utilisés en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction permettant la réalisation des objectifs fixés dans le programme local de l'habitat ou déterminés en application du premier alinéa de l'article L. 302-8 du code de la construction et 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 accélérer et augmenter la production de logements et en particulier de logements sociaux,

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi de logements locatifs sociaux présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que cette opération de logements comprenant des logements locatifs sociaux et commerces, nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Considérant la réalité des interventions de l'EPFIF sur le territoire de la commune d'Enghien les Bains, laquelle se traduit par la revente déjà effectuée de biens ayant permis la création d'environ 167 logements locatifs sociaux.

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 demande d'acquisition susvisée est stratégique pour la réalisation de 54 logements dont 50 % de logements locatifs sociaux.

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le lot N° 27 de la copropriété sise 16 rue du Général de Gaulle, à Enghien-les-Bains, cadastré section AB n° 329, tel que décrit dans la demande d'acquisition susmentionnée, au prix de **CINQUANTE TROIS MILLE SEPT CENT VINGT CINQ EUROS (53 725 €)**.

En cas d'accord, l'acte authentique sera établi par Maître VELIA – Etude SELAS PEROCHEAU & associés, notaire à Cormeilles-en-Parisis, représentant l'EPFIF

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 au propriétaire, au locataire et à l'agence immobilière, tels que désignés à la demande d'acquisition susvisée,

Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie d'Enghien-les-Bains.

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.

Elle peut également, dans le même délai de deux mois, faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'EPPFIF. En cas de rejet du recours gracieux par l'EPPFIF, 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'EPPFIF dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Paris