

Directions de l'Aménagement Urbain
et de la Transition Ecologique
Direction de l'Urbanisme – Service Foncier
JPB/CGG/SB/EB

ARRETE N°556/2022

OBJET : Consignation auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations de la somme de 32 100,00 € correspondant à 15 % de l'évaluation de la division des missions domaniales de la Direction Départementale des Finances Publiques permettant à la commune de Gonesse d'exercer son droit de préemption urbain sur la vente d'un bien situé 65 rue de Paris à Gonesse (95) et cadastré AK 162, appartenant à Monsieur Didier GADION et à Madame Martine GADION.

Le maire de la Ville de Gonesse,

Vu les articles L 518-17 et L 518-19 du Code Monétaire et Financier,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 210-1, L 211-1 et suivants, L 213-1 et suivants, L 213-4-1, L 213-11, L 300-1, L 311-1, R 211-1 et suivants et R 213-11,

Vu le Code de l'Expropriation et notamment son article R 311-31,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L 1311-9, L 1311-10, L 2122-22 et L 2122-23,

Vu la délibération n°74 du 03 juillet 2020 portant délégation d'attributions du Conseil municipal au maire - article L 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales, précisée et modifiée en certains points par la délibération n°13 du 25 janvier 2021,

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 du 20 décembre 2017,

Vu le contrat de développement territorial Val de France / Gonesse / Bonneuil-en-France en date du 27 février 2014, révisé le 12 mars 2015,

Vu l'arrêté du 05 décembre 2016 relatif aux opérations d'acquisitions et de prises en location immobilières poursuivies par les collectivités publiques et divers organismes,

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 26 novembre 1987 fixant le champ d'application du droit de préemption urbain sur la commune,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 21 septembre 2006, révisé en date du 25 septembre 2017, modifié en dates du 10 septembre 2018 et du 07 juin 2021 et révisé le 07 février 2022,

Vu les délibérations du Conseil municipal en dates du 28 novembre 1991 et du 24 janvier 2002 instaurant le droit de préemption urbain renforcé et intégrant différentes copropriétés dans son champ d'application,

Vu la délibération n°18 du Conseil municipal en date du 29 mars 2021 portant dernière modification des périmètres de droit de préemption urbain simple et de droit de préemption urbain renforcé,

Hôtel de ville
66, rue de Paris
B.P. 10060
95503 Gonesse Cedex
tél 01 34 45 11 11
fax 01 39 87 13 22

Toute correspondance doit être adressée à Monsieur le Maire

Vu la délibération du Conseil municipal n°91 en date du 27 juin 2022 portant demande de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) pour une opération mixte comprenant des logements et des commerces sur le périmètre résiduel de l'îlot Mairie,

Vu l'arrêté n°559 du 22 décembre 2021 initiant la procédure de modification n°3 du PLU de Gonesse,

Vu les délibérations du Conseil municipal en date du 13 janvier 2005 et du 19 octobre 2006 portant sur la création de la ZAC Multisites et approuvant le dossier de réalisation de la ZAC Multisites,

Vu la convention publique d'aménagement de la ZAC Multisites signée en date du 08 février 2005, avec l'EPA Plaine de France, aujourd'hui dénommé Grand Paris Aménagement,

Vu la convention « Action Cœur de Ville » signée le 14 novembre 2018 et la convention « Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) intercommunale multi-sites » de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France,

Vu la délibération du Conseil communautaire de l'Agglomération Roissy Pays de France du 19 décembre 2019 portant adoption du Programme Local de l'Habitat Intercommunal (PLHi) 2020-2025,

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) reçue en mairie le 02 juin 2022, adressée par Maître Roland-Emmanuel DEJEAN DE LA BÂTIE, notaire à Gonesse (95500), portant sur la vente du bien situé 65 rue de Paris et cadastré AK 162, correspondant à une maison de ville de deux étages avec un grenier non aménagé d'une surface habitable de 83 m², une courette de 12 m² ainsi qu'un grand garage,

Vu la demande unique de communication et la demande de visite envoyées le 27 juillet 2022 et les documents complémentaires reçus en mairie le 05 août 2022,

Vu le constat contradictoire du jeudi 11 août 2022 dressé le jour de la visite du bien,

Vu l'avis de la division des missions domaniales de la Direction Départementale des Finances Publiques du Val-d'Oise en date du 26 août 2022 déterminant la valeur vénale de ce bien à 214 000 €,

Vu la décision n°290/2022 de la commune mise en ligne le 09 septembre 2022 portant exercice du droit de préemption urbain renforcé sur la vente de cette propriété cadastrée AK 162 située au 65 rue de Paris à Gonesse (95) appartenant à Madame Martine GADION et à Monsieur Didier GADION moyennant un prix principal de 214 000,00 €,

Considérant que le bien est situé en plein cœur de ville, dans le périmètre de l'îlot « Mairie » de la ZAC multisites de Gonesse créée en 2005 et dans le sous-secteur « Cœur de centre-ville » du périmètre de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT),

Considérant les orientations du schéma directeur de la Région Ile-de-France notamment en faveur de la densification du tissu urbain,

Considérant les objectifs inscrits dans le contrat de développement territorial Val de France / Gonesse / Bonneuil-en-France en date du 27 février 2014, révisé le 12 mars 2015,

Considérant que l'enjeu principal identifié au titre de la politique locale de l'habitat à échelle de l'agglomération pour les communes de plus de 19 000 habitants est la constitution d'un marché immobilier sain à travers la reconstitution d'une offre diversifiée, en social et en privé,

Considérant les objectifs de renouvellement urbain exposés dans le PADD du PLU de Gonesse,

Considérant que la ZAC multisites a été créée pour permettre l'aménagement et le renouvellement urbain d'îlots d'habitat ancien et dégradé, que l'îlot n°5 dit « Mairie », était destiné au développement d'un programme de logement en accession avec rez-de-chaussée commerciaux et aménagement d'un espace piétonnier, que les opportunités foncières ont rendu nécessaire le phasage du renouvellement de l'îlot,

Considérant que le programme Action Cœur de Ville est un dispositif permettant de mobiliser, en faveur de la revitalisation des cœurs de villes moyennes, plus de cinq milliards d'euros sur une période de cinq ans, et que l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) vise prioritairement à lutter contre la dévitalisation des centres-villes,

Considérant que la stratégie globale de redynamisation du cœur de ville identifie les enjeux suivants :

- Poursuivre la dynamique de réhabilitation et rénovation enclenchée, notamment pour améliorer la qualité du bâti et du cadre de vie,
- Développer une offre commerciale de centre-ville complémentaire au projet du Triangle,
- Créer un environnement favorable à l'installation et à l'épanouissement du commerce,

Considérant que les études produites en amont de la présente décision dans le cadre de la ZAC Multisites et du projet de Déclaration d'Utilité Publique susvisé ont permis de déterminer précisément les contours d'une opération de renouvellement urbain résidentielle et commerciale répondant aux enjeux de la politique locale de l'habitat et aux enjeux urbains, paysager et d'attractivité économique du cœur de ville de Gonesse inscrits dans le PADD et dans les conventions ACV comme ORT,

Considérant que le plan de zonage et le règlement du PLU classent la parcelle précitée en zone UA, correspondant aux secteurs anciens denses à vocation d'habitat, de commerce et de services avec un alignement continu des constructions et qui développent une certaine densité ; que cette zone comprend un secteur UAcDt correspondant aux îlots d'opération identifiés au Contrat de Développement Territorial Val de France dans lesquels sont autorisées de nouvelles opérations de construction de logements en zone C du PEB ; que la modification du PLU prescrite par un arrêté susvisé a parmi ses objectifs la création d'un tel secteur UAcDt afin de permettre la réalisation d'une opération d'aménagement conforme aux objectifs énumérés au L 300-1 du Code de l'Urbanisme,

Considérant que le montant de la DIA est proposé au prix de 274 000,00 € hors frais d'agence ; que ce prix excède la valeur vénale du marché, estimée par la division des missions domaniales à 214 000,00 € ; que ce prix n'apparaît d'autant pas justifié dès lors notamment que la visite réalisée en présence de l'inspecteur des finances publiques le 11 août 2022, ainsi que le dossier de diagnostics techniques, ont permis de constater l'état de dégradation avancé du bien (fissures importantes, carbonatation du béton, présence de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur et de matériaux et de produits contenant de l'amiante, installation intérieure d'électricité comportant plusieurs anomalies, logement énergivore (classe F), etc.),

Considérant que les consorts GADION ont, aux termes d'un courrier réceptionné le 28 septembre 2022, refusé le prix proposé par la commune dans sa décision de préemption,

Considérant que la commune de Gonesse a, conformément aux dispositions des articles L 213-4 et R 213-11 du Code de l'Urbanisme, sollicité Monsieur le juge de l'expropriation, la fixation du prix d'acquisition par voie judiciaire,

Considérant que la commune dispose d'un délai de trois mois à compter de la saisine du juge pour notifier aux propriétaires et à la juridiction, la copie du récépissé de la consignation, en vertu de l'article L 213-4-1 du Code de l'Urbanisme, soit jusqu'au 13 janvier 2023,

Considérant la nécessité pour la commune de Gonesse de consigner 15 % du prix de l'évaluation de la division des missions domaniales de la Direction Départementale des Finances Publiques du Val-d'Oise soit 32 100,00 €, compte tenu du désaccord sur le prix de vente du bien susvisé,

Considérant qu'il n'existe aucune charge particulière connue grevant les fonds consignés.

ARRETE

ARTICLE 1 : Décide de consigner auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations la somme de 32 100,00 €, représentant 15 % du prix de l'évaluation de la division des missions domaniales de la Direction Départementale des Finances Publiques du Val d'Oise fixé à 214 000,00 € conformément aux dispositions de l'article L 213-4-1 du Code de l'Urbanisme,

ARTICLE 2 : Dit qu'il sera procédé à la déconsignation de la somme énoncée sur production d'un nouvel arrêté, au profit de Madame Martine GADION et de Monsieur Didier GADION dès que le règlement définitif de la vente de la propriété sera intervenu, ou au profit de la commune de Gonesse en cas d'abandon de la procédure de préemption urbaine,

ARTICLE 3 : Dit que les intérêts produits par la somme déconsignée seront virés au profit de la commune de Gonesse sur le compte bancaire du Trésor Public de Gonesse joint en annexe,

ARTICLE 4 : Dit que les crédits nécessaires seront prévus au BP 2023,

ARTICLE 5 : La publication électronique du présent arrêté sera effectuée sur le site internet de la ville,

ARTICLE 6 : L'ampliation du présent arrêté sera transmise à Monsieur le Sous-Préfet de Sarcelles, Monsieur le Comptable public assignataire du Service de Gestion comptable de Garges-lès-Gonesse et notifié aux intéressés.

Fait à Gonesse, le 19 décembre 2022.

Le Maire,



Jean-Pierre BLAZY

Le Maire soussigné, ATTESTE
Que le présent acte a été reçu en
Sous-préfecture, le : **23 DEC. 2022**

Mis en ligne, le : **27 DEC. 2022**

Pour le Maire et par délégation
La Directrice Générale des Services
Pour le Maire et par délégation
La Directrice Générale Adjointe des Services
Corine TAILLER

Catherine GUILMART-GUERIN

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Accusé de réception d'un acte en préfecture

Consignation auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations de la somme de 32 100,00 euro correspondant à 15 % de l'évaluation de la division des missions domaniales de la Direction Départementale des

Objet de l'acte : Finances Publiques permettant à la commune de Gonesse d'exercer son droit de préemption urbain sur la vente d'un bien situé 65 rue de Paris à Gonesse (95) et cadastré AK 162, appartenant à Monsieur Didier GADION et à Madame Martine GADION.

.....
Date de décision: 19/12/2022

Date de réception de l'accusé 23/12/2022

de réception :

.....
Numéro de l'acte : 2022ARRETE556

Identifiant unique de l'acte : 095-219502770-20221219-2022ARRETE556-AR

.....
Nature de l'acte : Arrêtés réglementaires

Matières de l'acte : 7 .10

Finances locales

Divers

Date de la version de la 29/08/2019

classification :

.....
Nom du fichier : Arrêté 556.pdf (99_AR-095-219502770-20221219-2022ARRETE556-AR-1-1_1.pdf)