

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

N°290/2022

DÉCISION DU MAIRE

OBJET : Exercice du Droit de Prémption Urbain Renforcé sur la vente du bien situé 65 rue de Paris et cadastré AK 162.

Le Maire de la Commune de Gonesse,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L. 2122-22 et L. 2122-23,

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

Vu la délibération n°74 du 3 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 le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 21 septembre 2006, révisé en date du 25 septembre 2017, modifié en date des 10 septembre 2018 et 7 juin 2021 et révisé le 7 février 2022,

Vu la délibération du Conseil municipal du 26 novembre 1987 instituant un droit de prémption urbain sur les zones urbaines et à urbaniser de la commune,

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

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

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,

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

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 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,

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.),

DECIDE

- **D'exercer le droit de préemption** sur la vente du bien situé 65 rue de Paris et cadastré AK 162, propriété de Madame Martine GADION et de Monsieur Didier GADION, moyennant le prix principal de DEUX CENT QUATORZE MILLE EUROS (214 000,00 €) ;
- **Précise** que, conformément aux conditions d'aliénation envisagées dans la déclaration d'intention d'aliéner, les frais d'agence sont à la charge du vendeur et que ce dernier en fera son affaire ;
- **Rappelle** que conformément aux dispositions de l'article R. 213-10 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de la présente décision pour notifier au titulaire du droit de préemption, soit qu'il accepte le prix proposé par la commune ; soit qu'il maintient le prix figurant dans sa déclaration et accepte que le prix soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation ; soit qu'il renonce à l'aliénation, le silence du propriétaire dans le délai de deux mois équivalant à une renonciation d'aliéner ;

- **Rappelle** que conformément aux dispositions de l'article L. 213-14 du Code de l'Urbanisme, le transfert de propriété interviendra à la plus tardive des deux dates auxquelles interviendront le paiement et l'acte authentique et que le prix d'acquisition sera payé ou, en cas d'obstacle au paiement, consigné dans les quatre mois qui suivent soit la présente décision d'acquérir le bien au prix accepté par le vendeur, soit la décision définitive de la juridiction compétente en matière d'expropriation ;
- **Dit** que cette décision sera notifiée au propriétaire, à son mandataire chargé d'instrumentaliser la vente ainsi qu'à l'acquéreur évincé.

Il sera rendu compte de cette décision au Conseil municipal, lors d'une prochaine séance.

Fait à Gonesse, le 08 septembre 2022.

Le Maire,



Jean-Pierre BLAZY

Le Maire soussigné, ATTESTE
que le présent acte a été reçu en
Sous-Préfecture, le : - 8 SEP. 2022

Mis en ligne, le : - 9 SEP. 2022

Pour le Maire et par délégation
La Directrice Générale des Services


Corine TAILLER

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

Objet de l'acte : Exercice du Droit de Préemption Urbain Renforcé sur la vente du bien
situé 65 rue de Paris et cadastré AK 162.

.....
Date de décision: 08/09/2022

Date de réception de l'accusé 08/09/2022

de réception :

.....
Numéro de l'acte : 2022DECISION290

Identifiant unique de l'acte : 095-219502770-20220908-2022DECISION290-AI

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

Matières de l'acte : 2 .3

Urbanisme

Droit de preemption urbain

Date de la version de la 29/08/2019

classification :

.....
Nom du fichier : Décision 290.pdf (99_AI-

095-219502770-20220908-2022DECISION290-AI-1-1_1.pdf)