

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

N°99/2023

**DÉCISION DU MAIRE**

**OBJET** : Exercice du Droit de Prémption Urbain Renforcé sur la vente du bien situé 63 rue de Paris et cadastré AK 163.

**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 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 (SDRIF) approuvé par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013,

**Vu** les dispositions du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) 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, révisé le 7 février 2022 et modifié le 13 février 2023,

**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 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 signée le 17 janvier 2022,

**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 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,

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 Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) reçue en mairie le 18 janvier 2023, adressée par Maître Thomas Berdal, notaire à Gonesse (95500), portant sur la vente du bien situé 63 rue de Paris et cadastré AK 163, correspondant à un immeuble comprenant un commerce de 132,97 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée, une cave en sous-sol d'environ 15 m<sup>2</sup>, un studio à usage de réserve et un appartement T2 au premier étage ainsi qu'un appartement T2 au deuxième étage (superficie habitable des logements de 111 m<sup>2</sup> au total),

**Vu** l'avis de la division des missions domaniales de la Direction Départementale des Finances Publiques du Val-d'Oise en date du 15 février 2023,

**Vu** la décision du Maire n°52/2023 du 21 février 2023 portant sur l'exercice du Droit de Prémption du fonds de commerce situé 63 rue de Paris et cadastré AK 163,

**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 le plan de zonage et le règlement du PLU classent la parcelle précitée en zone UAcDt, correspondant aux flots 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,

**Considérant** que la parcelle AK 163 est, conformément au plan de zonage et au règlement du PLU, située dans le périmètre d'un emplacement réservé en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale et urbaine, de programmes de logements locatifs intermédiaires (article L. 151-41 4° du Code de l'Urbanisme),

**Considérant** que le bien est situé en plein cœur de ville dans le sous-secteur « Cœur de centre-ville » du périmètre de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT),

**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 de 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** la nécessité d'achever le programme de renouvellement urbain sur l'îlot Mairie par la construction de logements locatifs intermédiaires en lien avec le dispositif Action Cœur de Ville (ACV) et la création de deux locaux commerciaux qui viendront compléter le linéaire de commerces de la rue de Paris,

**Considérant** que le projet prévoit la construction de 50 logements à loyer intermédiaire et deux grandes cellules commerciales,

**Considérant** qu'une des deux cellules commerciales est destinée à accueillir le laboratoire d'analyse médicale déjà situé rue de Paris mais dont les locaux ne répondent plus aux normes d'accessibilité des personnes à mobilité réduite,

**Considérant** que l'acquisition par voie de préemption du bien décrit dans la déclaration susvisée répond ainsi aux objectifs énoncés à l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme, notamment la mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat et de renouvellement urbain de la ville,

**Considérant** que d'après l'observatoire du foncier de 2022 établi par les services de la Ville au regard de l'ensemble des DIA enregistrées tout au long de l'année 2022, le prix moyen au m<sup>2</sup> d'un appartement dans le centre-ville de Gonesse s'établissait à 3 094,00 € et celui d'un local d'activité/commerce s'établissait à 1 140,42 €,

**Considérant** par ailleurs qu'au regard de la méthode d'évaluation dite du « compte à rebours », l'équilibre financier de l'opération ne peut être atteint sans réaliser un réajustement du montant du prix de vente proposé dans la DIA,

**Considérant** que pour l'ensemble de ces raisons, le montant de la DIA proposé au prix de 685 000,00 € hors frais d'agence n'apparaît pas justifié et qu'il convient de proposer un prix correspondant à la valeur d'achat du foncier permettant de réaliser l'opération d'intérêt général.

## **DECIDE**

- **D'exercer le droit de préemption** sur la vente du bien situé 63 rue de Paris et cadastré AK 163, propriété de la SCI Sarly représentée par Madame Patricia Sarfati, moyennant le prix principal de cinq cent soixante-dix mille euros (570 000,00 €),
- **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 14 mars 2023

**Le Maire,**



**Jean-Pierre BLAZY**

Le Maire soussigné, ATTESTE  
que le présent acte a été reçu en  
Sous-Préfecture, le : **15 MARS 2023**

Mis en ligne le : **15 MARS 2023**

Pour le Maire et par délégation  
La Directrice Générale des Services

  
Corinne 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 63 rue de Paris et cadastré AK 163.

.....  
Date de décision: 14/03/2023

Date de réception de l'accusé 15/03/2023  
de réception :

.....  
Numéro de l'acte : 2023DECISION99

Identifiant unique de l'acte : 095-219502770-20230314-2023DECISION99-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 99.pdf ( 99\_AI-095-219502770-20230314-2023DECISION99-  
AI-1-1\_1.pdf )