

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la Commune d'Asnières-sur-Oise
pour le bien situé 8 bis Grande Rue à Asnières-sur-Oise
cadastré section AC n°397

N° 2200321

Réf. DIA n° 095 026 22 B 0048

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 leur 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 le schéma directeur de la région Ile de France approuvé par décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013,

h

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 2 octobre 2006 par délibération du conseil municipal, modifié les 29 octobre 2009, 10 septembre 2010, 14 juin 2010, révisé le 6 juillet 2012, modifié les 20 septembre 2013 et 20 novembre 2015, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu la révision générale du PLU prescrite par délibération du conseil municipal en date du 18 septembre 2020,

Vu le classement du bien en zone U1a du PLU, destinée aux activités commerciales, artisanales et de service,

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 du Conseil municipal de la Commune d'Asnières-sur-Oise en date du 02 octobre 2006 instaurant le droit de préemption urbain sur toutes les zones urbaines délimitées par le plan de zonage du PLU,

Vu la convention financière en date du 27 juin 2019 relative à l'étude d'aménagement du quartier Nid d'or à Asnières-sur-Oise, conclue entre le Syndicat mixte d'aménagement et de gestion du Parc Naturel Régional Oise-Pays de France et la commune d'Asnières-sur-Oise,

Vu l'étude d'aménagement du site du Nid d'Or, réalisée en 2019 dans le cadre de la convention financière conclue entre le Syndicat mixte d'aménagement et de gestion du Parc Naturel Régional Oise-Pays de France et la commune d'Asnières-sur-Oise, ayant pour but de définir une programmation et des orientations d'aménagement sur l'emprise de l'ancienne usine Delacoste et le site du Nid d'or, à Asnières-sur-Oise,

Vu la délibération du 10 juin 2021 n°B21-2-15 du Bureau du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune d'Asnières-sur-Oise, la communauté de communes Carnelle-Pays-de-France et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 7 juin 2021 du Conseil municipal de la commune d'Asnières-sur-Oise, approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune d'Asnières-sur-Oise, la communauté de communes Carnelle-Pays-de-France et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 9 juin 2021 n°94/2021 de la communauté de communes Carnelle Pays-de-France, approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune d'Asnières-sur-Oise, la communauté de communes Carnelle-Pays-de-France et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 10 septembre 2021 entre la commune d'Asnières-sur-Oise, la communauté de communes Carnelle-Pays-de-France et l'EPFIF, délimitant le périmètre de veille foncière dit « Zone Sud Delacoste », et précisant l'objectif d'accompagnement dans la phase de définition d'un projet, et d'acquisition par l'EPFIF des principales opportunités stratégiques sur ce périmètre, dans un délai de 7 ans et pour un budget estimatif global de 5 000 000 €, en vue, dans le cadre d'une politique de renouvellement urbain, d'un projet permettant prioritairement la sortie opérationnelle de nouvelles surfaces d'activités économiques sur ce secteur qui constitue un espace inter-ville entre Asnières-sur-Oise et Viarmes,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Jean-François ANDRYSIK, notaire à Noailles (60430), en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 28 septembre 2022 en mairie d'Asnières-sur-Oise, informant Monsieur le Maire de l'intention de la SCI REHO d'aliéner le bien situé à Asnières-sur-Oise, 8bis Grande Rue, cadastré à Asnières-sur-Oise section AC n° 397, partiellement occupé au titre d'un bail commercial en date du 6 novembre 2020 et arrivant à échéance le 31 août 2029, moyennant le prix de **1 900 000 € (UN MILLION NEUF CENT MILLE EUROS)**, en ce non compris les honoraires d'agence d'un montant de **91 200 € TTC (QUATRE VINGT ONZE MILLE DEUX CENTS EUROS TOUTES TAXES COMPRISES)** à la charge de l'acquéreur,

Vu la délibération du Conseil municipal d'Asnières-sur-Oise du 25 mai 2020, rendue exécutoire par suite de dépôt en Sous-Préfecture de Sarcelles le 29 mai 2020, autorisant le Maire à exercer, au nom de la commune, le droit de préemption urbain et à en déléguer l'exercice à l'occasion de l'aliénation d'un bien,

Vu la décision du Maire n°73 en date du 28 novembre 2022, portant délégation à l'EPFIF de l'exercice du droit de préemption urbain pour le bien objet de la DIA 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 demande de pièces complémentaires effectuée par la commune d'Asnières-sur-Oise le 11 octobre 2022, reçue par le propriétaire le 13 octobre 2022, et la réception de ces pièces par la commune d'Asnières-sur-Oise le 19 octobre 2022,

Vu la demande de visite adressée au propriétaire et au notaire mentionnés ci-dessus, le 2 novembre 2022, dont il a été accusé réception le 4 novembre, et vu cette visite réalisée le 9 novembre 2022 et constatée par courrier recommandé adressé le 10 novembre,

Vu les acquisitions en cours de réalisation par l'EPFIF dans le secteur de veille foncière dit « Zone Sud Delacoste », dans le cadre de la convention d'intervention foncière conclue le 10 septembre 2021 avec la commune d'Asnières-sur-Oise et la communauté de communes Carnelle Pays-de-France, en vue de la réalisation des objectifs de cette convention,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 1^{er} décembre 2022,

Considérant :

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

Considérant les objectifs de permettre le maintien des activités économiques existantes et leur diversité, et de permettre le développement de nouvelles activités économiques, exposés dans le PADD du PLU de la commune d'Asnières-sur-Oise,

Considérant que les enjeux du PLU de la commune d'Asnières-sur-Oise sont de maintenir la mixité urbaine des activités telles que l'artisanat, les PME-PMI les pépinières d'entreprise mais aussi le

h

petit commerce, de favoriser la production et les nouvelles technologies à travers la réhabilitation de la friche industrielle,

Considérant les objectifs de la révision en cours du PLU de la commune d'Asnières-sur-Oise, et notamment l'objectif de veiller à la cohérence des deux tissus urbains des communes d'Asnières-sur-Oise et de Viarmes et restructurer les anciens sites industriels,

Considérant l'étude d'aménagement du site du Nid d'Or, réalisée en 2019 dans le cadre de la convention financière conclue entre le Syndicat mixte d'aménagement et de gestion du Parc Naturel Régional Oise-Pays de France et la commune d'Asnières-sur-Oise, ayant pour but de définir une programmation et des orientations d'aménagement sur l'emprise de l'ancienne usine Delacoste et le site du Nid d'or, à Asnières-sur-Oise, et les conclusions de cette étude sur le potentiel de restructuration et de réhabilitation de ce site en vue d'accueillir de nouvelles activités sur le site et de renouveler son image et son attractivité,

Considérant la révision en cours du PLU de la commune d'Asnières-sur-Oise, et la proposition de projet d'aménagement du « Secteur du Sud Delacoste », présentée en réunion publique le 23 mars 2022 dans le cadre de cette révision du PLU,

Considérant l'étude de marché et de programmation pour une redynamisation de la zone d'activité du Nid d'Or, en cours de lancement par la commune, d'Asnières-sur-Oise, la communauté de communes Carnelle-Pays-de-France et l'EPFIF,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone U1a du PLU, à vocation d'activités artisanales, commerciales et de services,

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 notamment pour objectif à l'EPFIF d'agir en faveur du développement économique,

Considérant que le PADD visé ci-dessus exprime l'objectif de la Ville de donner un rôle urbain au secteur du Sud Delacoste et du Nid d'Or, en y favorisant l'artisanat, la production, les nouvelles technologies,

Considérant le programme de la convention d'intervention foncière conclue entre la ville d'Asnières-sur-Oise et l'EPFIF, qui vise, dans le cadre d'une politique de renouvellement urbain, et par une action foncière en amont, à la mise en œuvre d'un projet permettant la sortie opérationnelle de nouvelles surfaces d'activités économique sur ce secteur constituant un espace inter-ville entre Asnières-sur-Oise et Viarmes,

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

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

Considérant que le projet de renouvellement urbain, et de renouvellement de l'image et de l'attractivité du « Secteur du Sud Delacoste » et « Nid d'Or », et de sortie opérationnelle de nouvelles surfaces d'activités économiques sur ce secteur, nécessitent une maîtrise foncière préalable,

h

Considérant que les interventions foncières en cours par l'EPFIF dans le secteur « Zone Sud Delacoste » et notamment l'acquisition en cours des biens sis rue 8 Grande Rue démontrent la réalité du projet,

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 du projet de renouvellement urbain et de redynamisation de la zone d'activités économiques du secteur Sud Delacoste et Nid d'Or,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 8bis Grande Rue à Asnières-sur-Oise, cadastré AC n° 397, partiellement occupé au titre d'un bail commercial en date du 6 novembre 2020 arrivant à échéance le 31 août 2029, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de **1 000 000,00 € (UN MILLION D'EUROS)**, en ce non compris une commission d'agence de 91 200 € TTC (QUATRE VINGT ONZE MILLE DEUX CENTS EUROS toutes taxes comprises) à la charge de l'acquéreur.

Ce prix s'entendant en l'état d'occupation partielle de l'immeuble par bail commercial, tel qu'il est prévu au jour de la vente et précisé dans la DIA, ses annexes et les documents complémentaires reçus le 19 novembre 2022.

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.

h

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 selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- A Maître Jean-François ANDRYSIAK, 266, rue Annoëpel, 60430 NOAILLES, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- A l'acquéreur évincé selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner.
- Au locataire

Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie d'Asnières-sur-Oise

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.

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'EPFIF. En cas de rejet du recours gracieux par l'EPFIF, 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 Ce délai est augmenté dans les mêmes conditions que celles évoquées ci-dessus.

L'absence de réponse de l'EPFIF dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Paris, le 07/12/2022

Gilles BOUVELOT
Directeur Général

