

**DECISION**

**Exercice du droit de préemption urbain  
par délégation de la Commune de Sannois  
pour l'ensemble immobilier situé 1 rue de la Gare – rue  
de la République, cadastré section AH n°532 et formant  
les lots de copropriété n° 2001, 2002, 2003, 2004, 2005,  
2006, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2056,  
2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2126, 2127, 2128,  
2129,2130, 2131, 2141, 2142, 2143, 2144 et 2145 à  
Sannois**

N° 2200081

Réf. DIA reçue le 20 décembre 2021

**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 lui 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,

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 25 avril 2017, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

h

Vu le classement du bien en zone UAa du PLU, destinée essentiellement à l'habitat, aux activités commerciales, artisanales et de services,

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 n° 2017/47 du Conseil municipal de la Commune de Sannois en date du 25 avril 2017 instaurant le droit de préemption urbain sur le territoire communal,

Vu la délibération du 2 octobre 2019 n°B19-3-17 du Bureau du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Sannois et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 28 novembre 2019 n°2019/131 du Conseil municipal de la Commune de Sannois approuvant la convention d'intervention foncière entre la ville de Sannois et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France et autorisant Monsieur le Maire à signer ladite convention,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 13 décembre 2019 entre la Commune de Sannois et l'EPFIF,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Stéphane HODEL, notaire à Ivry-sur-Seine en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 20 décembre 2021 en mairie de Sannois, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien situé 1 rue de la Gare - rue de la République, cadastré section AH n° 532 et formant les lots de copropriété n° 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2141, 2142, 2143, 2144 et 2145, dans l'état d'occupation indiqué dans la DIA, moyennant le prix d'UN MILLION SIX CENTS MILLE EUROS (1 600 000€), en ce non compris les honoraires d'agence d'un montant de SOIXANTE-DIX MILLE EUROS HT (70 000€ HT) à la charge de l'acquéreur,

Vu la délibération n°2022/12 du Conseil municipal de la Commune de Sannois, en date du 10 mars 2022 déléguant le droit de préemption urbain à l'EPFIF à l'occasion de la DIA reçue le 20 décembre 2021 en mairie de Sannois, portant sur le bien situé 1 rue de la Gare - rue de la République, cadastré section AH n° 532 et formant les lots de copropriété n° 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2141, 2142, 2143, 2144 et 2145,

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 Adjoint, l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande de pièces complémentaires effectuée le 15 février 2022 et leur réception le 25 février 2022,

Vu la demande de visite effectuée le 15 février 2022 et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite, le 28 février 2022,

Vu l'étude de faisabilité réalisée par la Communauté d'Agglomération Val Parisis sur les biens mis en vente et concluant à la possibilité de réaliser sur le bien faisant l'objet de la DIA susmentionnée une opération de requalification du secteur de l'Esplanade de la Gare,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 1<sup>er</sup> mars 2022.

## **Considérant :**

Considérant les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France en matière d'activité et d'emploi,

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

Considérant le secteur inscrit dans un périmètre de servitude au titre de l'article L151-41, alinéa 5 du Code de l'Urbanisme qui en fait un secteur en attente d'un projet d'aménagement global,

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 au développement et à la relocalisation des entreprises,

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 de requalification du site présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que ces actions d'aménagement urbain tendant à requalifier le secteur, nécessitent une maîtrise foncière préalable,

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 d'une opération de requalification du secteur de l'esplanade de la gare à Sannois,

## **Décide :**

### **Article 1 :**

D'acquérir aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, le bien situé 1 rue de la Gare - rue de la République à Sannois, cadastré section AH n° 532, et formant les lots de copropriété n° 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2141, 2142, 2143, 2144 et 2145 soit au prix d'**UN MILLION SIX CENTS MILLE EUROS (1 600 000€)**, en ce non compris les honoraires d'agence d'un montant de SOIXANTE-DIX MILLE EUROS HT (70 000€ HT) à la charge de l'acquéreur,

Ce prix s'entendant en l'état d'occupation de l'immeuble tel que précisé dans la DIA, ses annexes et les documents communiqués le 25 février 2022.

### **Article 2 :**

Le vendeur est informé qu'à compter de la notification de cette décision et par suite de cet accord sur le prix de vente indiqué dans la DIA, la vente de ce bien au profit de l'Etablissement Public Foncier

h

d'Ile-de-France est réputée parfaite. Elle sera régularisée conformément aux dispositions de l'article L 213-14 du code de l'urbanisme. Le prix devra être payé dans les quatre mois de la présente décision.

**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 à :

- SCI DE LA GARE, selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître Stéphane HODEL, 11 rue Baudin à Ivry-sur-Seine (94200), en tant que notaire et mandataire de la vente,
- SAS DBDV, selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner.
- Aux locataires/occupants, selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,

**Article 5 :**

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie de Sannois

**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.

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-Pontoise. 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 21/03/2022

Gilles BOUVELOT  
Directeur Général

