

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la Commune d'Enghien-Les-Bains
pour le bien situé 14 rue du Général de Gaulle,
cadastré section AB n°328

N° 2200122

Réf. DIA n° 09521022O0089

Le Directeur Général,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code de justice administrative,

Vu le code de la construction et de l'habitation (CCH),

Vu le décret n° 2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'Établissement 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 et précisant en son article 2, que l'Établissement public foncier d'Ile-de-France a repris depuis le 1^{er} janvier 2016 l'ensemble des droits et obligations de l'Établissement public foncier du Val d'Oise, dont notamment ses conventions d'interventions foncières et délégations de droit de préemption,

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,

h

Vu l'arrêté ministériel du 18 décembre 2020 portant renouvellement du mandat du directeur général de l'Établissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la loi modifiée n° 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbain en date du 13 décembre 2000,

Vu la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, et notamment son article 1 qui vise à la réalisation chaque année de 70 000 logements géographiquement et socialement adaptés sur la Région Ile-de-France,

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 approuvé le 20 décembre 2017,

Vu le Plan Local de l'Habitat intercommunal approuvé par délibération du conseil communautaire de la CAPV en date du 31 mars 2021,

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Enghien-les-Bains révisé et approuvé le 24 mars 2015, modifié le 19 avril 2019, et le 08 octobre 2020 et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu la délibération n°2021-12-15 du Conseil municipal de la Commune d'Enghien les Bains du 25 novembre 2021, relative au débat sur les orientations du PADD,

Vu le classement du bien en zone UAa du PLU, correspondant à l'hypercentre de la commune,

Vu la délibération n° 2015-12-17 du Conseil municipal de la Commune d'Enghien-les-Bains en date du 24 mars 2015 instaurant le droit de préemption urbain renforcé sur l'ensemble du territoire à l'exception de la zone naturelle,

Vu l'arrêté préfectoral N° 2020-16098 du 21 décembre 2020 prononçant la carence définie par l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation au titre de la période 2017-2019 sur la commune d'Enghien-les-Bains et transférant le droit de préemption urbain au Préfet du Val d'Oise,

Vu la délibération du 23 décembre 2020 n°B20-3 du Bureau de l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune d'Enghien-les-Bains et l'Établissement public foncier d'Ile-de-France, abrogeant et remplaçant la convention conclue avec la commune d'Enghien-les-Bains et l'État en date du 16 janvier 2012, modifiée par avenant n°1 en date du 19 février 2013, par avenant n°2 en date du 16 juillet 2015,

Vu la délibération du 17 décembre 2020 n°2020-06-19 du Conseil municipal de la commune d'Enghien-les-Bains approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune d'Enghien-les-Bains et l'Établissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 24 décembre 2020 entre la commune d'Enghien-les-Bains et l'EPFIF délimitant le périmètre de veille foncière « rue du Général de Gaulle » précisant l'objectif de réalisation d'une opération sur la totalité du bien sis 14 rue du Général de Gaulle, de 3 logements locatifs sociaux et 2 commerces en rez-de-chaussée,

h

Vu le taux de logement sociaux de 12,21% au 1er janvier 2021,

Vu l'objectif de la commune, fixé pour la période triennale 2020-2022, de production de 357 logements locatifs sociaux,

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 déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Vincent Marie PORTIER, Notaire à Deuil-la-Barre (95170) – 68 avenue de la Division Leclerc, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 31 mars 2022 en mairie d'Enghien-les Bains, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner l'immeuble de rapport constitué de deux locaux commerciaux et trois logements d'habitation situé 14 rue du Général de Gaulle, cadastré à Enghien-les-Bains section AB n° 328 d'une surface cadastrale de 149 m², tous occupés par des locataires, moyennant le prix d' UN MILLION TROIS CENT QUATRE-VINGT-CINQ MILLE EUROS (1 385 000 €) HT, en ce non compris la commission d'agence d'un montant de TRENTE-CINQ MILLE EUROS (35 000 €) TTC à la charge de l'acquéreur,

Vu l'arrêté préfectoral n°2022-16953 du 17 juin 2022 déléguant l'exercice du droit de préemption urbain à l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France à l'occasion de la DIA reçue le 31 mars 2022 en mairie d'Enghien-les-Bains, portant sur le bien situé 14 rue du Général de Gaulle à Enghien-les-Bains, cadastré section AB n°328,

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 effectuées le 20 mai 2022 et leur réception le 25 mai 2022,

Vu l'étude de faisabilité réalisée par l'opérateur, sur le bien mis en vente et concluant à la possibilité de réaliser sur le bien faisant l'objet de la DIA susmentionnée, une opération sociale en acquisition – amélioration de 3 logements locatifs sociaux et 2 commerces en rez-de-chaussée, sur la totalité du bien sis 14 rue du Général Leclerc à Enghien les Bains,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 19 mai 2022.

Considérant :

Considérant les obligations induites par l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain en date du 13 décembre 2000, en matière de logement social,

Considérant l'objectif fixé par l'article 1 de la loi n°2010-597 relative au Grand Paris, de construire 70 000 logements géographiquement et socialement adaptés sur la Région Ile-de-France,

Considérant que le bien susmentionné se situe dans le secteur de veille foncière dit « Rue du Général de Gaulle » de la convention d'intervention foncière du 24 décembre 2020, à destination de logements locatifs sociaux et commerces,

h

Considérant le programme de la convention d'intervention foncière entre la ville d'Enghien les Bains et l'EPFIF visant à réaliser sur plusieurs secteurs identifiés dont fait partie le secteur dit « Rue du Général de Gaulle », où se situe le bien mentionné ci-dessus, 120 logements dont 30% de logements sociaux,

Considérant l'étude de faisabilité faite par un bailleur social, qui conclut à la réalisation d'une opération de réhabilitation d'environ 3 logements locatifs sociaux et 2 commerces,

Considérant les dispositions de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme prévoyant que lorsque le Préfet délègue son droit de préemption, les biens ainsi acquis doivent être utilisés en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction permettant la réalisation des objectifs fixés dans le programme local de l'habitat ou déterminés en application du premier alinéa de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation

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 à accélérer et augmenter la production de logements et en particulier de logements sociaux,

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

Considérant que ces actions en acquisition-amélioration de logements locatifs sociaux et commerces, nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Considérant la réalité des interventions de l'EPFIF sur le territoire de la commune d'Enghien les Bains, laquelle se traduit par la revente déjà effectuée de biens ayant permis la création d'environ 155 logements locatifs sociaux.

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 de logements locatifs sociaux.

Décide :

Article 1 :

D'acquérir aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, le bien situé 14 rue du Général de Gaulle à Enghien les Bains cadastré AB n° 328, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix d'UN MILLION TROIS CENT QUATRE-VINGT-CINQ MILLE EUROS (1 385 000 €) HT, en ce non compris la commission d'agence d'un montant de TRENTE-CINQ MILLE EUROS (35 000 €) TTC à la charge de l'acquéreur. Ce prix s'entendant pour un bien occupé en totalité.

h

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 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 sous pli recommandé avec accusé de réception :

- Au propriétaire selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître Vincent Marie PORTIER, 68 avenue de la Division Leclerc à Deuil-la-Barre (95), en tant que notaire et mandataire de la vente,
- A l'acquéreur évincé selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner ;
- Aux locataires selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner.

Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie d'Enghien-les-Bains.

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'EPPFIF. En cas de rejet du recours gracieux par l'EPPFIF, 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'EPPFIF dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Paris, le**21 JUIN 2022**


Gilles BOUVELOT
Directeur Général