

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain renforcé
par délégation de la Commune de Sarcelles pour le
bien situé 25 rue du Chaussy cadastré section AB
n°493 et 494

N° 2200155

Réf. DIA n° 95 585 22 00165 du 21 mars 2022

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 la loi modifiée n° 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbains 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,

h

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 26 juin 2019, révisé le 4 mars 2020, rectifié le 10 mars 2021 et modifié le 15 mars 2022, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le classement du bien en zone UAb du PLU, destinée majoritairement à de l'habitat,

Vu l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP), Vu l'emplacement réservé n°B aux fins de dédoublement de la rue Brossolette,

Vu le programme local de l'habitat intercommunal de Roissy Pays-de-France approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 19 décembre 2019

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 28 juin 2016 n° B 16-1-4 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Sarcelles et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 4 juillet 2016 n° 2016-219 du Conseil municipal de la ville de Sarcelles approuvant la convention d'intervention foncière entre la ville de Sarcelles et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 23 aout 2016, et son avenant en date du 27 aout 2021 entre la commune de Sarcelles et l'EPFIF délimitant le périmètre « Rue de Chaussy »,

Vu la délibération du 10 juin 2021 n° B 21-2-A37 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant l'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière entre la commune de Sarcelles et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 30 juin 2021 n° 2021-080 du Conseil municipal de la ville de Sarcelles approuvant l'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière entre la ville de Sarcelles et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu l'avenant en date du 27 aout 2021, modifiant la convention d'intervention foncière

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Arnaud MANGIN, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 21 mars 2022 en mairie de Sarcelles, informant Monsieur le Maire de l'intention des propriétaires d'aliéner le bien situé au 25 rue du Chaussy, cadastré à Sarcelles section AB n°493 et 494, libre de toute occupation, moyennant le prix de TROIS CENT DIX-HUIT MILLE EUROS (318 000 €), en ce compris les honoraires d'agence d'un montant de DIX HUIT MILLE EUROS (18 000 €) TTC à la charge des vendeurs,

Vu la délibération n°2022-055 du Conseil municipal, en date du 12 avril 2022 déléguant le droit de préemption urbain renforcé à l'EPFIF 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 Adjoints, l'exercice du droit de préemption,

h Vu la demande de pièces complémentaires effectuées le 22 avril 2022 et leur réception le 16 mai 2022,

Vu les acquisitions déjà réalisées dans le secteur de la rue du Chaussy par la Ville de Sarcelles en vue de la réalisation des objectifs de la convention,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 4 avril 2022,

Considérant :

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

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 les objectifs d'intensification et de mixité dans le cadre des nouvelles programmations inscrits dans le cadre de l'avenant 2 du contrat de développement territorial en date du 18 mars 2020,

Considérant les objectifs d'assurer la construction de nouveaux logements dans la commune et de lutter contre l'habitat indigne et insalubre, exposés dans le PADD du PLU du 26 juin 2019, révisé le 4 mars 2020, rectifié le 10 mars 2021 et modifié le 15 mars 2022,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone UAb au PLU, est un périmètre restreint correspondant au centre-bourg historique à vocation majoritaire d'habitat,

Considérant l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU laquelle prévoit dans un périmètre dont le bien objet de la DIA visée ci-dessus fait partie, la réalisation de 752 logements (avenant 2 du CDT - approuvé le 18 mars 2020),

Considérant l'orientation d'aménagement et de programmation du village qui a inscrit l'îlot, constitué des terrains localisés entre la rue du Chaussy (n° impairs) et le « Petit Rosne », comme un secteur en mutation, et considérant les objectifs de cette OAP : Eradiquer l'habitat indigne, mise en valeur des espaces publics, ouvrir le quartier vers la ville grâce à la valorisation du « Petit Rosne », qui constituent un projet d'amélioration de la qualité urbaine du site,

Considérant que l'immeuble, objet de la déclaration d'intention d'aliéner est localisé dans un quartier prioritaire de la politique de la ville (« Village », défini par la loi n°2014-173 du 21 février 2014 et son décret d'application n°2014-1750 du 30 décembre 2014),

Considérant le schéma directeur du centre village réalisé par la SCET (26 mars 2006) et le projet de voirie nouvelle,

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'EPIF de contribuer à accélérer et augmenter la production de logements,

Considérant le programme de la convention d'intervention foncière entre la ville de Sarcelles et l'EPIF visant à réaliser dans le périmètre dont le bien objet de la DIA visée ci-dessus fait partie, où se situe le bien mentionné ci-dessus, un programme d'environ 47 logements neufs (locatif libre), ainsi qu'une nouvelle voirie par la commune,

h

Considérant la délibération du 1er décembre 2020 ayant approuvé le projet de rénovation de ce quartier et le protocole d'accord foncier signé le 10 mai 2021 entre la Ville de Sarcelles et « Foncière logement-DIGNEO » qui vise notamment dans ce secteur à résorber l'habitat insalubre ou dangereux et considérant l'étude de faisabilité réalisée par « Foncière logement » et prévoit la réalisation d'une voirie,

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 l'acquisition des terrains, objet de la déclaration d'intention d'aliéner susvisée, est conforme aux motivations qui peuvent justifier l'exercice du droit de préemption conformément aux dispositions des articles L 210-1 et L 300-1 du Code de l'urbanisme : actions ayant pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, mais également réalisation d'une voirie,

Considérant que ces actions d'aménagement urbain tendant à la réalisation du projet du secteur de la rue du Chaussy, nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Considérant les acquisitions déjà réalisées par la commune de Sarcelles dans le secteur de la rue du Chaussy 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 programme d'environ 47 logements neufs par la « Foncière logement-DIGNEO » et la réalisation de travaux de voirie par la Ville de Sarcelles,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 25 rue du Chaussy à Sarcelles, cadastré section AB n° 493 et 494, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de **DEUX CENT SOIXANTE-CINQ MILLE EUROS** (265 000 €).

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
- h - 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.

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(x) propriétaire(s) selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître Arnaud MANGIN, à RETHEL (08300), 13-15 Place de la République – BP 29, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- A l'acquéreur évincé selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner.
- KERNEL IMMOBILIER, à GONESSE (95500), 52 rue de Paris, en tant qu'agence immobilière.

Article 5 :

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

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 20 mai 2022

Gilles BOUVELOT
Directeur Général

