

DEPARTEMENT
OISE

REPUBLIQUE FRANCAISE

ARRONDISSEMENT
SENLIS

AGGLOMERATION CREIL SUD OISE

CANTON
CREIL

ARRETE DU PRESIDENT

26-A-PUR-005

Le Président de la Communauté d'Agglomération Creil Sud Oise,

Vu l'arrêté de M. le Préfet de l'Oise en date du 8 décembre 2016 portant création de la Communauté de l'agglomération dénommée « Agglomération Creil Sud Oise » issue de la fusion de la Communauté de l'agglomération Creilloise et de la Communauté de communes Pierre-Sud-Oise,

Vu le code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 211-1 et suivants, L. 213-1 et suivants, et L. 300-1,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de la construction et de l'habitation, notamment ses dispositions relatives à la lutte contre l'habitat indigne et aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH),

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH) de l'Agglomération Creil Sud Oise, approuvé par délibération du conseil communautaire du 14 décembre 2023, qui fixe notamment des orientations en matière de traitement de l'habitat ancien dégradé,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville de Creil révisé par délibération de son conseil municipal du 18 décembre 2018, modifié par délibérations du conseil municipal du 12 avril 2021, du 27 mars 2023, du 11 décembre 2023, du 19 février 2024, du 24 février 2025, du 13 octobre 2025, et mis en compatibilité par délibérations du 28 juin 2023 et du 13 octobre 2025,

Vu la délibération du conseil municipal de Creil en date du 18 décembre 2018 ayant institué le droit de préemption urbain renforcé dans les zones urbaines et les zones d'urbanisation futures de son PLU,

Vu la délibération n°20C077 du conseil communautaire de l'ACSO en date du 5 juillet 2020, portant délégation de pouvoir au profit du Président en matière de droit de préemption urbain,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) n° 060 175 25 T 0274, notifiée par Maître Alexis DUPIRE notaire au sein de l'étude AGUESSEAU NOTAIRES sis 11 bis rue d'Aguesseau à Paris (75008), reçue le 15 décembre 2025 en mairie de Creil, portant sur un bien situé au 13 rue Jean Jaurès à Creil, local d'activité d'environ 30m² propriété de la Société de Gestion Financière et Immobilière (SGFI) correspondant au lot n°68 d'un immeuble en copropriété cadastré section XA numéro 2, bien dont l'aliénation est prévue au prix de trente mille euros (30 000 €),

Vu la décision du Maire de Creil n° SGA-DEC-097 en date du 19 février 2026 déléguant ponctuellement à l'ACSO le droit de préemption urbain pour le bien sis 13 rue Jean Jaurès à Creil, et télétransmise à la Sous-Préfecture le 24 février 2026,

Vu la demande de visite et de documents complémentaires envoyée par courrier recommandé et réceptionnée le 2 février 2026 ayant pour effet de suspendre le délai d'instruction,

Vu l'avis domanial établi par le Pôle évaluation de Beauvais en date du 13 janvier 2026 estimant la valeur vénale du bien à 30 000 euros, assortie d'une marge d'appréciation de 10%,

Vu les documents complémentaires reçus le 2 février 2026, et la visite du bien précité intervenue le 17 février 2026, portant l'échéance du délai d'instruction de la DIA au 17 mars 2026,

Vu le projet « Gare Cœur d'Agglo » porté par l'ACSO, notamment le plan-guide élaboré par l'Agence Nicolas Michelin & Associés (ANMA),

Vu la convention-cadre Action Cœur de Ville (ACV) signée le 4 juillet 2018 faisant entrer la Ville de Creil dans le dispositif Action Cœur de Ville soutenu par l'Etat, destiné à la redynamisation complète des cœurs de ville notamment sur les volets commerces, mobilités, formes urbaines et espaces publics,

Vu l'avenant ACV – convention ORT (Opération de revitalisation territoriale) « Cœur d'Agglomération Creil Sud Oise » signé le 13 février 2020 et publié le 2 juillet 2020, formalisant un secteur d'intervention n°1 centre-ville de Creil, un projet de Cœur de Ville visant notamment une nouvelle dynamique commerciale, et définissant un périmètre d'OPAH-RU,

Vu l'avenant n°1 à la convention ORT (Opération de revitalisation territoriale) « Cœur d'Agglomération Creil Sud Oise » signé le 06 juillet 2022 et publié le 11 juillet 2022,

Vu la délibération 24C015 du 8 février 2024 du conseil communautaire de l'ACSO approuvant un avenant pour un projet ACV-2 2023-2026,

Vu la convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain (OPAH-RU) du 21 juillet 2020,

Vu la délibération 20C166 du 24 septembre 2020 du conseil communautaire de l'ACSO relative au suivi de l'OPAH-RU 2020-2025,

Vu le bilan de la première OPAH-RU menée sur le centre-ville de Creil de 2020 à 2025,

Vu la délibération 25C144 du 13 novembre 2025 du conseil communautaire de l'Agglomération Creil Sud Oise déclarant d'intérêt communautaire, au titre de la compétence aménagement de l'espace communautaire, la définition, la création et la réalisation des opérations de restauration immobilière (ORI) en cours et à venir, après avis des conseils municipaux concernés,

Vu la délibération 26C008 du 26 janvier 2026 du conseil communautaire de l'ACSO décidant le lancement d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage en vue de la réhabilitation de deux copropriétés, dont la copropriété sise aux numéros 1 à 29 de la rue Jean Jaurès à Creil,

Considérant que :

L'ACSO et la Ville de Creil se sont engagées dans la démarche « Action Cœur de Ville » (ACV) et son prolongement « Opération de revitalisation de territoire » (ORT) en signant avec l'Etat et d'autres partenaires institutionnels des conventions partenariales.

L'ORT vise prioritairement à lutter contre la dévitalisation des centres villes en s'appuyant sur deux principes :

- Développer une approche intercommunale, notamment pour éviter des contradictions dans les stratégies urbaines, commerciales et de développement de l'habitat qui peuvent conduire à développer en périphérie une offre concourant à dévitaliser le centre-ville ;
- Disposer d'un projet d'intervention formalisé intégrant des actions relevant de différentes dimensions (habitat, urbanisme, commerces, économie, politiques sociales,...).

Une stratégie territoriale est définie sur le périmètre de l'ORT et vise à inscrire dans une même dynamique :

- les opérations d'aménagement développées dans le cœur urbain de l'agglomération à court et moyens termes, par l'ACSO, les villes et leurs partenaires, notamment le grand projet urbain Gare Cœur d'Agglo (GCA) et les opérations d'aménagement sous maîtrise d'ouvrage des communes,
- ainsi que les politiques publiques complémentaires accompagnant la mutation urbaine de ces secteurs:

otraitement de l'Habitat dégradé, lutte contre l'Habitat indigne, relogement et accompagnement des locataires, offre nouvelle diversifiée (à ce titre il y a eu création d'un périmètre d'OPAH-RU) ,
oredynamisation commerciale et économique,
orequalification des friches industrielles,
omeilleure insertion urbaine de l'activité industrielle,
oamélioration des continuités et cohérences urbaines entre les centres villes de Creil, Montataire et Nogent-sur-Oise et dans le cœur de l'agglomération,
odéveloppement des modes de transport durable.

Les actions à développer par l'ORT sont réparties selon 6 axes d'intervention, notamment les deux premiers axes, qui intéressent le bien (visé par la DIA) et l'ensemble immobilier dont il fait partie :
« - De la Réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'Habitat en centres villes ;
- Favoriser un développement économique et commercial équilibré. »

La rue Jean Jaurès de Creil présente un linéaire commercial à fort enjeu de redynamisation.

Le bien considéré, objet de la DIA n° 060 175 25 T 0274, est un local destiné à de l'activité de commerce ou service, actuellement sans occupant, et qui présentait, lors de la visite effectuée le 17 février 2026, un état de dégradation rendant difficile une remise en location immédiate.

L'agglomération Creil Sud Oise est compétente en matière « d'équilibre social de l'habitat », et a adopté en décembre 2023 un programme local de l'habitat (PLH) qui s'adapte aux enjeux locaux, notamment le besoin de requalification du parc existant (de logements), de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, y compris au sens d'une requalification des quartiers anciens dégradés.

L'ACSO, en partenariat avec les communes concernées, notamment la Ville de Creil, développe depuis plusieurs années une stratégie de lutte contre l'habitat indigne et l'habitat très dégradé, avec une attention particulière portée aux copropriétés.

L'ACSO et la Ville de Creil ont mis en œuvre une OPAH-RU entre 2020 et 2025 sur une partie du centre-ville (ancien) de Creil, et l'ACSO envisage la mise en place d'une seconde OPAH-RU sur des secteurs restant prioritaires pour la lutte contre l'habitat dégradé, en accompagnant celle-ci de mesures plus interventionnistes.

L'immeuble cadastré XA-2, à Creil, sis aux numéros 1 à 29 de la rue Jean Jaurès est une copropriété du centre ancien de Creil, identifiée par les services de la ville et de l'ACSO comme nécessitant la mise en place de travaux en vue d'une remise à niveau du cadre bâti.

L'acquisition du bien considéré doit permettre à la collectivité d'améliorer l'image de la ville à travers la requalification du quartier situé aux abords de la gare, la requalification du linéaire commercial de la rue Jean Jaurès, et la réhabilitation d'une copropriété.

Ainsi, en application de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, l'exercice du droit de préemption sur ce bien s'inscrit dans un objectif d'intérêt général visant à permettre, dans le cœur d'agglomération, une requalification urbaine, en s'appuyant notamment sur la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat, et sur un maintien et une redynamisation des activités économiques incluant les commerces et services.

Il s'inscrit également dans le cadre de la délégation qui lui a été consentie par la Maire de Creil, par décision n° SGA-DEC-097 en date du 19 février 2026 et télétransmise à la Sous-Préfecture le 24 février 2026.

ARRETE

Article 1er : La Communauté d'Agglomération Creil Sud Oise exerce son droit de préemption urbain sur l'immeuble situé sur la parcelle cadastrée section XA numéro 2, à Creil, pour le lot n°68 de la copropriété, soit un local d'activité sis 13 rue Jean Jaurès, propriété de la Société de Gestion Financière et Immobilière (SGFI), conformément aux dispositions de l'article R.213-8 b) du Code de l'Urbanisme.

Article 2 : L'acquisition par préemption est décidée au prix et conditions prévus par la déclaration d'intention d'aliéner (DIA), soit au prix de trente mille euros hors taxe et hors droit (30 000,00 € HT /HD).

Article 3 : Les dépenses correspondantes à cette préemption seront imputées aux comptes prévus à cet effet sur le budget de l'ACSO.

Article 4 : La présente décision sera notifiée à :

- Société de Gestion Financière et Immobilière (SGFI), propriétaire du bien,
- Maître Alexis DUPIRE notaire (au sein de l'étude AGUESSEAU NOTAIRES à Paris), en sa qualité de mandataire du vendeur,
- Monsieur Mehmet BOZTEPE et Madame Pinar BOZTEPE (née CAKAR), acquéreurs,
- Madame la Maire de Creil,
- Madame le Sous-Préfet de l'arrondissement de Senlis.

Article 5 : Le présent arrêté sera inscrit au registre des arrêtés de la Communauté d'Agglomération Creil Sud Oise et fera l'objet d'une publication électronique sur les sites internet de la Mairie de Creil et de la communauté d'agglomération.

Article 6 : La présente décision de préemption peut faire l'objet d'un recours juridictionnel auprès du tribunal administratif d'Amiens dans un délai de deux mois à compter de sa notification. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr.

Elle peut également être contestée par le biais d'un recours gracieux adressé à l'auteur de la décision dans le même délai.

Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit être introduit dans un délai de deux mois suivant la date de notification d'une décision expresse de rejet ou de l'absence de réponse valant décision de rejet implicite.

CREIL, le 10 Mars 2026



Jean-Claude VILLEMMAIN
Président de l'ACSO