

DECISION

Exercice du droit de préemption urbain

par délégation de l'Etablissement public territorial Grand Paris Grand Est

**4 rue de la Halle – 93 370 MONTFERMEIL
pour les lots de copropriété n°1, 2, 3, 7, 9 et 10
cadastrés section C n° 209 et n°210**

N° 1900175

Réf. DIA n° 09304719CO156

Le Directeur général adjoint,

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 (EPFIF) 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 l'arrêté ministériel du 10 décembre 2015 portant nomination du Directeur général de l'EPFIF,

Vu le Programme pluriannuel d'interventions de l'EPFIF, arrêté par le Conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France le 15 septembre 2016,

Vu la loi numéro 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 le programme local de l'habitat (PLH) de Clichy-sous-Bois – Montfermeil approuvé par délibération du conseil communautaire de la Communauté d'agglomération de Clichy- Montfermeil en date du 10 octobre 2013 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Montfermeil approuvé le 28 février 2017 et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu la délibération du Conseil municipal de Montfermeil en date du 17 mai 1988 instaurant le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines alors définies dans le POS,

Vu la délibération du Conseil municipal de Montfermeil en date du 17 septembre 2014 confirmant l'instauration du droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU,

Vu la délibération du 31 mai 2017 n° B17-2-5 du Conseil d'administration de l'EPFIF approuvant la convention entre la commune de Montfermeil, l'Etablissement public territorial (EPT) Grand Paris Grand Est et l'EPFIF,

ILE-DE-FRANCE
LE 30 AOUT 2019

30 AOUT 2019

POLE MOYENS
ET MUTUALISATIONS

Vu la délibération du 21 juin 2017 n° 2017/113 du Conseil municipal de la Commune de Montfermeil approuvant la convention entre la commune de Montfermeil, l'EPT Grand Paris Grand Est et l'EPFIF,

Vu la délibération du 20 juin 2017 n° 2017/06/20-24 du Conseil de territoire de l'EPT Grand Paris Grand Est approuvant la convention entre la commune de Montfermeil, l'EPT Grand Paris Grand Est et l'EPFIF,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 27 septembre 2017 entre la commune de Montfermeil, l'EPT Grand Paris Grand Est et l'EPFIF, délimitant notamment le périmètre de veille foncière « Tramway centre-ville » sur le territoire montfermeillois,

Vu la délibération n° CT2017/09/26-12 du Conseil de territoire de l'EPT Grand Paris Grand Est du 26 septembre 2017 déléguant à l'EPFIF le droit de préemption urbain sur les périmètres montfermeillois dits « zone AU au PLU secteur Côte du Change », « périmètre Franceville », « périmètre Tramway centre-ville » et « périmètre les Coudreaux »,

Vu le douzième alinéa de l'article 11 du règlement intérieur institutionnel adopté par le Conseil d'administration de l'EPFIF le 8 octobre 2015, modifié le 28 novembre 2017, déléguant à son Directeur général, et, en cas d'empêchement, au Directeur général adjoint, l'exercice du droit de préemption,

Vu l'empêchement du Directeur général en congés du 1^{er} août au 30 août 2019 inclus,

Vu la décision n°2019-50 constatant l'absence ou l'empêchement du Directeur général d'exercer le droit de préemption et de priorité et décidant que le droit de préemption et de priorité est exercé par le Directeur général adjoint de l'Etablissement, Monsieur Michel Gerin du 1^{er} août au 30 août 2019 inclus.

Vu l'article L.221-1 du code de l'urbanisme mentionnant que les établissements publics mentionnés aux articles L. 321-1 sont habilités à acquérir des immeubles pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement répondant aux objectifs définis à l'article L. 300-1,

Vu l'article L.210-1 du code de l'urbanisme disposant que les droits de préemption sont exercés en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L.300-1, pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement,

Vu l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme indiquant que les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Elise MOULIADE (SCP R. CHAPPAT-MOULIADE, E. MOULIADE & J-P MOULIADE, Notaires Associés à Paris 11^{ème}) en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 9 mai 2019 en mairie de Montfermeil, informant Monsieur le Maire de l'intention de la SCI LA HALLE représentée par Monsieur Kamel KELIDJ de céder 6 lots de copropriété sis 4 rue de la HALLE à Montfermeil, cadastrés C n°209 et C n°210, pour une contenance totale de 226 m², libres de toute occupation, moyennant le prix de CENT SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (170 000,00 €) en ce compris une commission d'agence d'un montant de DIX MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (10 000,00 € TTC) à la charge de l'acquéreur,

Vu la demande de pièces complémentaires effectuée le 29 mai 2019 et leur réception le 31 juillet 2019,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales,

UNION
NATIONALE
DE FRANCE
30 AOÛT 2019
2

POLE MOYENS
ET MUTUALISATIONS

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 orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France, notamment en faveur de la densification du tissu urbain et de la production de logements sociaux,

Considérant les orientations du PLH visé plus haut, visant notamment à répondre quantitativement et qualitativement à la diversité des besoins en logements et à améliorer la qualité urbaine pour aller vers davantage de mixités sociales et fonctionnelles,

Considérant le Rapport de Présentation du PLU visé ci-dessus indiquant que la Ville de Montfermeil a initié une politique active d'acquisition de logements ou d'immeubles depuis 2002 en vue de mener une requalification de son centre-ville en y alliant la préservation du bâti, l'éradication de l'insalubrité, la restructuration de logements, l'accompagnement des propriétaires occupant ou des locataires, le traitement des espaces publics et la redynamisation commerciale,

Considérant que le PADD visé ci-dessus prévoit d'enrayer la perte d'attractivité du centre-ville montfermeillois et sa paupérisation afin de créer une véritable centralité,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle objet de la DIA précitée en zone UA au PLU de Montfermeil, qui couvre des parties du territoire communal constituées d'un tissu urbain à caractère de centre-ville traditionnel ; le règlement visant soit à maintenir le caractère et l'affectation actuelle, soit à permettre un renouvellement de ce tissu,

Considérant les nombreux dispositifs mis en œuvre par la Ville de Montfermeil pour renouveler son parc de logements en centre-ville, à savoir l'OPAH-RU (2015-2020) qui a identifié l'immeuble sis 4 rue de la Halle ou encore l'opération ANRU isolée du centre-ville à proximité,

Considérant la proximité immédiate de l'immeuble sis 4 rue de la Halle à la Zone d'Aménagement Concerté « Cœur de ville », ayant pour but de rénover le centre-ville de Montfermeil composé d'un bâti ancien et dégradé ainsi que d'espaces peu visibles,

Considérant le programme de la convention d'intervention foncière entre la commune de Montfermeil, l'EPT Grand Paris Grand Est et l'EPFIF qui vise notamment, à travers le périmètre de veille foncière « Tramway – Centre-ville » où se situe le bien objet de la DIA, le développement de projets de logements en centre-ville avec des exigences de qualité environnementale plus ambitieuses que la réglementation en vigueur,

Considérant la composition urbaine actuelle de l'îlot où se situe l'immeuble considéré, à savoir la propriété de la Ville de Montfermeil des lots 5 et 6 de l'immeuble sis 4 rue de la Halle et du bien voisin sis 6 rue de la Halle, et la volonté de la Ville de poursuivre le remembrement foncier en vue de restructurer le quartier et de développer du logement,

Considérant que ce remembrement urbain permettant la mise en œuvre du renouvellement urbain du centre-ville de Montfermeil présente un intérêt général au sens de l'article L 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que l'acquisition des biens est stratégique pour la réalisation des objectifs assignés,

LE DÉPARTEMENT
DE SEINE-SAINT-DENIS

30 AOUT 2019

POLE MOYENS
ET MUTUALISATIONS

Décide

Article 1 :

De proposer d'acquérir les lots de copropriété n°1, 2, 3, 7, 9 et 10 sis 4 rue de la Halle à Montfermeil, cadastrés section C n°20 .9 et C n°210, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, pour un montant total de CENT CINQUANTE-CINQ MILLE EUROS (155 000,00 €), en ce compris la commission d'agence.

Ce prix s'entendant de biens libres de toute occupation, conformément à la DIA.

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 susvisé, 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, sous pli recommandé avec accusé de réception ou remise contre décharge à :

- ➔ Monsieur Kamel KELIDJ, représentant de la Société civile immobilière dénommée SCI LA HALLE, 4 rue de la Halle – 93 370 Montfermeil, en tant que propriétaire,
- ➔ Maître Elise MOULIADE (SCP Réhine CHAPPAT-MOULIADE, Elise MOULIADE et Jean-Philippe MOULIADE), 119 boulevard Voltaire – 75 011 PARIS,
- ➔ La SARL TUILERIE, 47 rue de la Tuilerie, 93 370 -MONTFERMEIL, en tant qu'acquéreur évincé,

Article 5 :

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

REPUBLIQUE
FRANCAISE
DE FRANCE

30 AOUT 2019

POLE MOYENS
ET MUTUALISATIONS

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 Montreuil.

Elle peut également, dans le même délai de deux mois, 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 Montreuil.

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 28 août 2019



Michel GERIN,
Directeur général adjoint.

DIETRICIANCE
30 AOUT 2019
POLE MOYENS
ET MUTUALISATIONS