

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'Etablissement Public Territorial EST ENSEMBLE
pour le bien situé 5- 7 rue Gaston Monmousseau à Montreuil et cadastré section
BY182, BY187, BY66

N° 1900178

Réf. DIA n°19 B0987

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 l'arrêté ministériel du 10 décembre 2015 portant nomination du Directeur général de l'Etablissement public foncier d'Ile de France,

VU le Programme pluriannuel d'intervention de l'Etablissement public foncier d'Ile de France,

VU la loi modifiée numéro 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbain en date du 13 décembre 2000,

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, visant notamment à favoriser l'urbanisation par le renouvellement urbain et la densification dans les tissus urbains existants, en particulier à proximité des gares,

ILE-DE-FRANCE

09 SEP. 2019

PCLE MOYENS
ET MUTUALISATIONS

G

VU le décret n° 2015-1661 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial EST ENSEMBLE dont le siège est à Romainville ;

VU la délibération n°2018-09-25-25 du Conseil du Territoire en date du 25 septembre 2018 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Montreuil ;

VU la délibération n° B18-5-18 en date du 30 novembre 2018 du Bureau du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France approuvant la convention d'intervention foncière entre la Ville de Montreuil, l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble et l'Etablissement public foncier d'Ile de France,

VU la délibération du 7 novembre 2018 de la Commune de Montreuil approuvant la convention d'intervention foncière entre la Ville de Montreuil, l'Etablissement Public Territorial d'Est Ensemble et l'Etablissement public foncier d'Ile de France,

VU la délibération du 20 novembre 2018 de l'Etablissement Public Territorial d'Est Ensemble approuvant la convention d'intervention foncière entre la Ville de Montreuil, Est Ensemble et l'Etablissement public foncier d'Ile de France,

VU la convention d'intervention foncière tripartite, signée le 14 février 2019 entre l'établissement public foncier d'Ile de France (EPF-IF), la commune de Montreuil et l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble,

VU la déclaration d'intention d'aliéner n°19 B0987 établie par Maître Benoît LAPORTE, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue en mairie de Montreuil le 19 juin 2019, concernant un bien sis à Montreuil, 5-7 rue Gaston Monmousseau, cadastré section BY n°182, 187, 66, cédé par la SCI K INVESTISSEMENT au prix de 1 850 000 € (Un million huit cent cinquante mille euros) en valeur libre,

VU la délibération n°CT2016-01-07-05 du 07 janvier 2016 modifiée portant délégation de compétence au Président pour prendre les décisions dans des domaines limitativement énumérés parmi lesquels l'exercice du droit de préemption urbain ;

VU la délibération n°CT2017-07-04-19 du 4 juillet 2017 portant sur la délégation au Président en matière d'exercice des droits de préemption définis par le Code de l'urbanisme, et rappelant la capacité du Président de l'Etablissement Public Territorial à déléguer la signature des décisions relatives à l'exercice des droits de préemption dont l'Etablissement Public Territorial est titulaire ou délégataire, ainsi que la signature des décisions de délégation du droit de préemption urbain.

VU l'arrêté 2019_825 portant délégation temporaire de fonctions à Monsieur Karamoko SISSOKO, 3ème vice-président ;

09 SEP. 2019

POLE MOYENS
ET MUTUALISATIONS

5

VU la décision n°2019-403 de Karamoko SISSOKO, 3^{ème} vice-Président de l'Etablissement Public Territorial EST ENSEMBLE en date du 30 août 2019, devenue exécutoire le 5 septembre 2019, déléguant à l'EPFIF l'exercice du droit de préemption pour le bien sis à Montreuil, 5-7 rue Gaston Monmousseau, cadastré section BY 182, 187 et 66, cédé par la SCI K INVESTISSEMENT, conformément à la déclaration d'intention d'aliéner parvenue en mairie de Montreuil le 19 juin 2019,

VU le courrier de demande de visite en date du 9 juillet 2019 notifié au notaire, mandataire du propriétaire, le 1^{er} août 2019,

VU la visite effectuée le 13 août 2019,

VU le nouveau délai de forclusion fixé au 13 septembre 2019,

VU le règlement intérieur institutionnel adopté par le Conseil d'administration de l'EPFIF le 8 octobre 2015 déléguant à son Directeur Général, et, en cas d'empêchement, au directeur général adjoint, l'exercice du droit de préemption,

VU l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 23 août 2019,

CONSIDERANT 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,

CONSIDERANT les objectifs du schéma directeur de la Région Ile-de-France visant notamment à optimiser l'espace urbanisé par le renouvellement urbain et la densification dans les tissus urbains existants,

CONSIDERANT 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,

CONSIDERANT que le terrain sis 5-7 rue Gaston Monmousseau, à Montreuil, cadastré section BY n°182, 187, 66, constitue un site de veille foncière dit « Nord Montreuil » de la convention d'intervention foncière conclue le 14 février 2019 entre la Ville de Montreuil, l'EPT Est Ensemble et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, et que la mission de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France sur ce site consiste en l'acquisition, au cas par cas, des biens immobiliers et fonciers constituant une opportunité stratégique au sein des périmètres de veille, telle que définie dans l'article CGI 1.3 de la convention,

CONSIDERANT que la collectivité souhaite qu'une réflexion urbaine soit menée à une échelle plus large, au regard de mutations foncières identifiées sur l'îlot comprenant, notamment, le terrain 5-7 rue Gaston Monmousseau, à Montreuil, cadastré section BY n°182, 187, 66,

CONSIDERANT qu'à ce titre une opération de remembrement foncier par l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France est nécessaire.

CONSIDERANT que la préemption de ladite parcelle permettra sur ce périmètre d'y réaliser une opération d'aménagement comprenant un programme mixte d'une centaine de logements diversifiés, dont une trentaine de logements sur la parcelle objet de la présente décision,

CONSIDERANT que la réalisation d'une telle opération présente un intérêt général au sens de l'article L210-1 du code de l'urbanisme,

CONSIDERANT que la convention d'intervention foncière entre la Ville de Montreuil et l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France susvisée a pour objet d'accompagner et de créer les conditions de mise en œuvre des projets des collectivités publiques par une action foncière en amont,

CONSIDERANT que le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France le 15 septembre 2016, fixe pour objectif prioritaire à l'EPFIF de contribuer à accélérer et augmenter la production de logements, en particulier sociaux et le développement économique en favorisant la mixité sociale et fonctionnelle,

CONSIDERANT que l'acquisition du bien est stratégique pour la réalisation des objectifs assignés,

DECIDE

ARTICLE 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 5-7 rue Gaston Monmousseau, à Montreuil, cadastrée section BY 182, 187, 66, à Montreuil (93100), tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de 1 000 000 € HT (UN MILLION D'EUROS HORS TAXE),

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

09 SEP. 2019

POLE MOYENS
ET MUTUALISATIONS

4

- 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'Île de France.

ARTICLE 4 :

La présente décision sera notifiée par d'Huissier de Justice à :

- La SCI K INVESTISSEMENT – 37 rue des Carrières – 95160 MONTMORENCY, propriétaire du bien,
- Maître Benoît LAPORTE – notaire à BAYONNE (64100) - 30, rue Lormand, mandataire du propriétaire,
- P13A, 66 chemin Kixoenekoborda – 64122 URRUGNE, acquéreur évincé.

ARTICLE 5 :

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

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 6.09.2019

Gilles BOUVELOT,
Directeur Général.

REPUBLIQUE
FRANCOISE
09 SEP. 2019
POLE MOYENS
ET MUTUALISATIONS