

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION
URBAIN
par délégation de l'établissement public territorial
Plaine Commune
pour le bien situé 86-90 rue du Port à Aubervilliers
cadastré section D n° 3, 4, 5 et 129**

N° 2400121

Réf. DIA n° 9300124A0159

Le directeur général de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France

Vu la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 modifiée relative au Grand Paris, et notamment son article 1 visant l'objectif de construire chaque année 70 000 logements géographiquement et socialement adaptés en Ile-de-France ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment l'article L.321-4 ;

Vu le code de justice administrative ;

Vu le décret n° 2006-1140 du 13 septembre 2006 modifié portant création de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France ;

Vu le décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013 portant approbation du schéma directeur de la région d'Ile-de-France, visant notamment à favoriser l'urbanisation par le renouvellement urbain et la densification dans les tissus urbains existant ;

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 l'arrêté préfectoral du 7 mai 2024 adoptant le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement d'Ile de France et son annexe, comportant les dispositions dudit schéma ;

Vu la délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale autorisant Monsieur le président à exercer le droit de préemption et à en déléguer l'exercice à l'occasion de l'aliénation d'un bien n° CT-22/2764 du 28 juin 2022 ;

Vu la décision de Monsieur le président portant délégation à l'EPFIF de l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de la DIA n° DDP-24/102 du 7 mai 2024 ;

Vu le PLUI applicable à ce jour sur la commune d'Aubervilliers ;

Vu le programme local de l'habitat approuvé par délibération n° CT-22/2729 en date du 28 juin 2022 ;

Vu la délibération n° A21-1 du 24 mars 2021 du conseil d'administration de l'EPFIF validant le programme pluriannuel d'intervention 2021-2025 ;

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 ;

Vu la convention d'intervention foncière en date du 29 novembre 2019 conclue entre la commune d'Aubervilliers, l'établissement public territorial Plaine Commune et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, modifiée par avenant en date du 2 septembre 2022 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA)

- établie par Me Laurent Rigaud, notaire
- reçue à la mairie d'Aubervilliers le 21 mars 2024
- portant sur le bien situé 86-90 rue du Port à Aubervilliers soit sur les parcelles cadastrées section D n° 3, 4, 5 et 129 correspondant à un entrepôt à usage commercial actuellement libre de toute occupation
- pour un montant de UN MILLION HUIT CENT QUATRE-VINGT DIX-SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (1 897 500 €)
- indiquant, en sus du montant de cession, une commission d'agence de cent vingt-neuf mille quatre cent soixante-six euros et cinquante centimes toutes taxes comprises (129 476,50 € TTC) à la charge l'acquéreur ;

Vu le classement du bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner en zone UA du PLUI destinée à maintenir et dynamiser les zones d'activités, améliorer leur qualité urbaine et paysagère, accueillir des activités plus compactes et promouvoir une végétalisation accrue des espaces libres ;

Vu la demande de visite notifiée au propriétaire le 18 mai 2024 ;

Vu la notification de l'acceptation de la visite en date du 22 mai 2024 ;

Vu le constat contradictoire établi à l'issue de la visite en date du 27 mai 2024 ;

Vu la saisine et l'avis de la direction nationale d'interventions domaniales,

Considérant que :

Le bien concerné, une fois acquis, fera l'objet d'une démolition et son emprise servira à la construction d'un programme de logements, à savoir un immeuble R+5 a minima.

Les éléments qui précèdent exposent ainsi la nature du projet.

L'EPFIF, sur le territoire de la commune d'Aubervilliers, a déjà revendu des biens ayant permis la création d'environ 3800 logements depuis le début de la première convention d'intervention foncière en 2009.

L'étude de capacité établie le 17 juin 2024 par l'EPFIF conclut à la faisabilité, à terme, du projet susmentionné, qui permettra la réalisation de 53 logements sur le tènement sis 82-90 rue du Port.

Les éléments qui précèdent démontrent la réalité de l'action d'aménagement ainsi que l'intérêt général poursuivi.

Décide :

Article 1

De proposer d'acquérir le bien tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, situé 86-90 rue du Port à Aubervilliers, sur les parcelles cadastrées section D n° 3, 4, 5 et 129, au prix de UN MILLION HUIT CENT QUARANTE-SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (1 847 500 €), en ce non compris la commission d'agence à la charge de l'acquéreur auquel se substitue l'autorité préemptrice, sous réserve que les conditions légales afférentes à son exigibilité soient remplies.

Ce prix s'entend en l'état d'occupation des biens tel que précisé dans la DIA, ses annexes et les documents communiqués.

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 DIA, l'EPFIF 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 susvisés, le vendeur sera réputé avoir renoncé à la vente de son bien.

Article 3

L'acte authentique sera établi par Maître Laurent BOUILLLOT, notaire à Paris, représentant l'EPFIF.

Article 4

La présente décision est transmise à Monsieur le préfet de Paris et d'Ile-de-France.

Elle est notifiée, en application de l'article L. 213-2 et dans les conditions de l'article R. 213-25 du code de l'urbanisme :

- au vendeur et, le cas échéant, à son mandataire ou représentant ;
- le cas échéant, au notaire ;
- le cas échéant, à la personne mentionnée dans la déclaration d'intention d'aliéner qui avait l'intention d'acquérir le bien.

Article 5

La présente décision fait l'objet d'un affichage en mairie d'Aubervilliers.

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. Ce délai est

augmenté, conformément à l'article R. 421-7 du code de justice administrative, d'un mois si vous demeurez dans les 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, dans un délai de deux mois suivant la notification du rejet, d'un recours devant le tribunal administratif précité. 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 directeur général