

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble
pour le bien situé sis 46 rue Gabrielle Josserand à Pantin
cadastré section G n° 117

N° 2400112
Réf. DIA n°24-236

Le Directeur Général,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code de justice administrative,

Vu le code de la construction et de l'habitation (CCH),

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 urbain 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 24 avril 2024,

Vu le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé le 4 février 2020, ses modifications successives dont la dernière est entrée en vigueur le 29 juillet 2023, ainsi que son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le classement du bien en zone UH 9 8 E 10 du PLUi, correspondant aux zones pavillonnaires,

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 n°CT2020-02-04-21 du Conseil Territorial d'Est Ensemble en date du 4 février 2020 instaurant le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines du plan local d'urbanisme intercommunal sur la Ville de Pantin ainsi que les limites du Droit de Préemption Urbain renforcé sur ladite commune,

Vu le contrat de développement territorial en date du 9 février 2014,

Vu la délibération du 30 novembre 2022 n°B22-3 du Bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Pantin, l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 14 décembre 2022 n°DL20221214_28 du Conseil municipal de la ville de Pantin approuvant la convention cadre entre la commune, l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 13 décembre 2022 n°CT2022-12-13-27 de l'EPT Est Ensemble approuvant la convention cadre entre la commune de Pantin, l'EPT Est Ensemble et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 2 mars 2023 entre la commune de Pantin, l'EPT Est Ensemble et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, délimitant le périmètre de veille précisant l'objectif de réalisation de logements et 10 000 m² d'activités à réaliser dans un délai de 5 ans pour un budget estimatif global de 170 millions d'euros,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Olivier RIGAL, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 22 mars 2024 en mairie de Pantin, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien situé à Pantin – 46 rue Gabrielle Josserand, cadastré section G n° 117 dans l'état d'occupation indiqué dans la DIA, moyennant le prix de 800 000 € (HUIT CENT MILLE EUROS),

Vu la délibération n°2020-07-16-04 du Conseil Territorial du 16 juillet 2020 donnant à Monsieur le Président d'Est Ensemble compétence pour déléguer le droit de préemption,

Vu la décision n°D2024-445 du Président de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble en date du 18 juin 2024, portant délégation à l'EPFIF l'exercice du droit de préemption 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 Adjoins, l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande de pièces complémentaires en date du 6 mai 2024, notifiée par courrier LRAR, reçu par le propriétaire et le notaire mandataire de la vente le 17 mai 2024

Vu la demande de visite notifiée par courrier LRAR le 6 mai 2024 au propriétaire et au notaire mentionné ci-dessus, et le procès-verbal réalisé à l'issue de cette visite, le 29 juin 2024,

Vu l'étude de capacité réalisée sur les biens mis en vente et concluant à la possibilité de réaliser sur le bien faisant l'objet de la DIA susmentionnée un programme d'une dizaine de logements environ,

Vu les acquisitions déjà réalisées par l'EPPFIF en vue de la réalisation des objectifs de la convention,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 31 mai 2024,

Considérant :

Considérant 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,

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 l'objectif d'affirmer les mixités fonctionnelles exposé dans le PADD du PLUi d'Est Ensemble,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone UH au PLUi ayant pour vocation la préservation des formes urbaines existantes sur un tissu urbain moins dense où la fonction résidentielle y est majoritaire,

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'EPPFIF de contribuer à accélérer et augmenter la production de logements et en particulier de logements sociaux,

Considérant le programme de la convention d'intervention foncière entre la ville de Pantin, l'EPT Est Ensemble et l'EPPFIF visant à réaliser dans le secteur dit « Quatre Chemins », où se situe le bien mentionné ci-dessus, notamment des opérations de logements,

Considérant que le bien objet de la DIA est situé dans le périmètre d'intervention foncière à l'intérieur duquel l'EPPFIF intervient,

Considérant que la réalisation des objectifs poursuivis par la commune de Pantin, à savoir le maintien d'une offre de logements sociaux, la densification en cohérence avec l'environnement urbain et la requalification de secteurs dégradés, présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que ces actions d'aménagement urbain tendant au renouvellement urbain, nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Considérant la réalité des interventions de l'EPFIF sur le territoire de la commune de Pantin, laquelle se traduit par la revente déjà effectuée de biens ayant permis la création de plus de 600 logements et 13 500 m² d'activité sur l'ensemble du périmètre d'intervention,

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 d'une opération de logement sociaux,

Décide :

Article 1 :

D'acquérir aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, le bien situé sis 46 rue Gabrielle Josserand, cadastré section G n° 117, au prix de 800 000 € (HUIT CENT MILLE EUROS).

Ce prix s'entendant d'un bien libre de toute occupation ou location.

Article 2 :

Le vendeur est informé qu'à compter de la notification de cette décision et par suite de cet accord sur le prix de vente indiqué dans la DIA, la vente de ce bien au profit de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France est réputée parfaite. Elle sera régularisée conformément aux dispositions de l'article L 213-14 du code de l'urbanisme. Le prix devra être payé dans les quatre mois de la présente décision.

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 à :

- A l'association diocésaine de Saint-Denis en France, propriétaire, selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître Olivier RIGAL, 110 avenue de la Résistance au Raincy, notaire en tant que notaire et mandataire de la vente,
- A la SASU GAU-PROM, l'acquéreur évincé, selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner.

Article 5 :

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

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 Paris.

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'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 Paris. Ce délai est augmenté dans les mêmes conditions que celles évoquées ci-dessus.

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 Directeur Général