

DECISION DE PREEMPTION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'Etablissement Public Territorial EST ENSEMBLE
pour le bien situé 61 rue de Romainville aux Lilas
et cadastré section J n°110

N°2400178

LE DIRECTEUR GENERAL,

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 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 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 Plan Local d'Urbanisme Intercommunal d'Est Ensemble approuvé par délibération du Conseil Territorial n° CT 2020-02-04-1 en date du 4 février 2020,

VU le programme local de l'habitat d'Est Ensemble approuvé par délibération du Conseil Territorial n° CT CT2016-12-13-2 en date du 13 décembre 2016,

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 l'article 102 de la loi n°2017-86 relative à l'égalité et à la citoyenneté, publiée au journal officiel du 28 janvier 2017, qui réforme l'article L.211-2 du code de l'urbanisme en accordant aux Etablissements Publics Territoriaux la compétence de plein droit en matière de droit de préemption urbain, en lieu et place de leurs communs membres,

VU la délibération n°2017-03-28-23 du Conseil de territoire du 28 mars 2017 portant confirmation des délégations du droit de préemption urbain et du droit de préemption renforcé consenties par les communes antérieurement à la publication de la loi 2017-86 du 27 janvier 2017,

VU la délibération CT 2020-02-04-22 en date du 4 février 2020 du Conseil de Territoire d'Est Ensemble approuvant le périmètre du droit de préemption urbain et du droit de préemption urbain renforcé sur la Commune des Lilas,

VU la délibération n°B19-4-44 en date du 4 décembre 2019 du Bureau du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France approuvant la convention d'intervention foncière entre la Commune des Lilas, l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble et l'Etablissement public foncier d'Ile de France,

VU la délibération CT2019-12-23-14 en date du 23 décembre 2019 du Conseil de territoire approuvant la convention d'intervention foncière entre la Commune des Lilas, l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble et l'Etablissement public foncier d'Ile de France,

VU la délibération n°D145/19 en date du 19 décembre 2019 de la Commune des Lilas approuvant la convention d'intervention foncière de substitution entre la Commune des Lilas, l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble et l'Etablissement public foncier d'Ile de France,

VU la convention d'intervention foncière conclue le 30 décembre 2019 entre la Commune des Lilas, l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

VU la déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître Frank CLAUDEPIERRE, notaire, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue en mairie des Lilas le 8 juillet 2024, informant Monsieur le Maire de l'intention des propriétaires de céder l'ensemble immobilier sis 61 rue de Romainville, cadastré section J numéro 110 aux Lilas pour un montant de 2 500 000 € (DEUX MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS), en ce compris une commission d'un montant de 125 000 € TTC (CENT VINGT-CINQ MILLE EUROS) à la charge du vendeur.

VU la visite effectuée en date du 17 septembre 2024,

VU la décision du Président de l'Etablissement Public Territorial EST ENSEMBLE n°2024-630 en date du 25 septembre 2024, devenue exécutoire le 27 septembre 2024, déléguant à l'EPFIF l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de la DIA susvisée,

VU l'étude réalisée par un bailleur social concluant à la possibilité de réaliser une opération de logements à vocation sociale.

VU l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 15 octobre 2024,

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 Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, fixe pour objectif prioritaire à l'EPFIF de contribuer à augmenter la production de logements, en particulier sociaux,

CONSIDERANT que la convention d'intervention foncière susvisée porte sur un périmètre de veille englobant tout le territoire de la commune pour accompagner les projets de cette dernière par une action foncière en amont, laquelle a déjà permis la réalisation d'opérations 100% sociales;

CONSIDERANT que la parcelle J 110 sise 61 rue de Romainville est incluse dans le périmètre de mixité sociale identifié au règlement du PLUi, conformément aux dispositions de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, et que son acquisition permettra de réaliser un programme de construction neuve d'une douzaine de logements sociaux ;

CONSIDERANT que l'acquisition du bien est stratégique pour la réalisation des objectifs de la convention d'intervention foncière et qu'une telle opération présente un intérêt général au sens de l'article L210-1 du code de l'urbanisme;

DECIDE

ARTICLE 1:

De proposer d'acquérir le bien sis 61 rue de Romainville aux Lilas (93260) cadastré section J numéro 110, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de 1 300 000 € (UN MILLION TROIS CENT MILLE EUROS).

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 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 susvisés, le vendeur sera réputé avoir renoncé à la vente de son bien.

ARTICLE 3:

La présente décision sera notifiée à Monsieur le Préfet de Paris et d'Ile de France.

ARTICLE 4:

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

- Vendeurs,
- Maître Frank CLAUDEPIERRE, 248 rue de Noisy-le-Sec, 93170 BAGNOLET en tant que notaire et mandataire de la vente,
- L'acquéreur évincé,

ARTICLE 5:

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie des Lilas.

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.

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. 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,
Directeur Général