

DECISION DE PREEMPTION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'Etablissement Public Territorial EST ENSEMBLE
pour le bien situé 14 Sente Patigny aux Lilas
et cadastré section L n°52 et L n°186

N°2400187

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 24 mai 2024, informant Monsieur le Maire de l'intention des propriétaires de céder le bien sis 14 sente Patigny, cadastré section L numéro 52 et section L numéro 186 aux Lilas pour un montant de 1 200 000 € (UN MILLION DEUX CENT MILLE EUROS). Une commission d'un montant de 50 000 € (CINQUANTE MILLE EUROS) est à la charge de l'acquéreur,

VU la décision du Président de l'Etablissement Public Territorial EST ENSEMBLE n°2024-626 en date du 20 septembre 2024, devenue exécutoire le 24 septembre 2024, déléguant à l'EPFIF l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de la DIA susvisée,

VU l'acquisition du bien sis 12 sente Patigny, cadastré L n°51 par l'EPFIF en 2022,

VU l'étude réalisée, sur les parcelles L n°51, L n°52 et L 186 concluant à la possibilité de réaliser une opération de logements à vocation sociale,

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

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 les parcelles L 52 et L 186 sise 14 sente Patingy sont incluses dans le périmètre de mixité sociale identifié au règlement du PLUi, conformément aux dispositions de l'article L151-15 du code de l'urbanisme,

CONSIDERANT que les parcelles L 52 et L 186 sise 14 sente Patingy sont classées par le PLUi d'Est-Ensemble en emplacement réservé pour la réalisation d'un programme de logements sociaux, numéroté ELLi5,

CONSIDERANT que le bien objet de la DIA se situe en mitoyenneté du bien cadastré L n°51 acquis par l'EPFIF dans le cadre de la convention d'intervention foncière susvisée et en vue de la réalisation de l'opération de logements à vocation sociale,

CONSIDERANT que la convention d'intervention foncière entre la Ville des Lilas, l'EPT Est Ensemble et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France porte sur un périmètre de veille englobant tout le territoire de la commune,

CONSIDERANT que la convention d'intervention foncière entre la Ville des Lilas 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, fixe pour objectif prioritaire à l'EPFIF de contribuer à accélérer et augmenter la production de logements, en particulier sociaux,

CONSIDERANT que l'acquisition du bien sis 14 sente Patigny aux Lilas (93260), cadastré section L n° 52 et L n° 186, permettra de réaliser une opération de logements à vocation sociale,

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 la réalisation d'opérations similaires par l'EPFIF sur la commune des Lilas avec le développement d'une opération 100 % social sis 87 avenue Pasteur,

CONSIDERANT 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,

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

DECIDE

ARTICLE 1:

D'acquérir le bien sis 14 sente Patigny aux Lilas (93260) cadastré section L numéro 52 et L numéro 186, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de 500 000 € (CINQ 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 est 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 :

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

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,

Le Directeur Général