

DECISION
Exercice du droit de priorité
par délégation de l'EPT Est Ensemble
pour le bien cadastré section M numéro 173
sis 87-91 rue du Parc à Noisy-le-Sec

Décision n° 2400189

Réf. DIA du 4 septembre/Mairie de Noisy-le-Sec

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 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 urbains 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 20 décembre 2017,

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 le Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé par la délibération de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble en date du 4 février 2020,

Vu le classement du bien en zone UC du PLUI de l'EPT Est Ensemble,

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°CT2020-02-04-24 du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble du 4 février 2020 relative à la mise à jour des périmètres de droit de préemption urbain et de droit de préemption urbain renforcé sur le territoire de Noisy-le-Sec,

Vu la délibération n°2016-01-07-05 du conseil de territoire de l'Établissement Public Territorial Est Ensemble du 7 janvier 2016 portant délégation de compétence du Président pour prendre des décisions dans des domaines limitativement énumérés parmi lesquels l'exercice du droit de priorité,

Vu la délibération du 26 juin 2020 n°B20-2 du Conseil d'administration de l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Noisy-le-Sec, l'Établissement Public Territorial Est Ensemble et l'Établissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 18 juin 2020 n°2020/06-13 du Conseil municipal de la ville de Noisy-le-Sec approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Noisy-le-Sec, l'Établissement Public Territorial Est Ensemble et l'Établissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 29 septembre 2020 n°CT2020-09-29-21 de l'Établissement Public Territorial Est Ensemble approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Noisy-le-Sec, l'Établissement Public Territorial Est Ensemble et l'Établissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 11 décembre 2020 entre la commune de Noisy-le-Sec, l'Établissement Public Territorial Est Ensemble et l'EPFIF délimitant le périmètre « Plaine Ouest », précisant l'objectif de réalisation de 1200 logements à réaliser dans un délai de 4 ans pour un budget estimatif global de 28 millions d'euros.

Vu les courriers de la Direction départementale des finances publiques de Seine-Saint-Denis en date du 4 septembre 2024 informant Monsieur le Maire de la commune de Noisy-le-Sec et Monsieur le Président de l'EPT Est Ensemble de l'intention de l'Etat de céder à l'EPFIF le bien situé sur la parcelle cadastrée section M numéro 173, sis 87/91 rue du Parc à Noisy-le-Sec au prix de 3 100 000 € (TROIS MILLIONS CENT MILLE EUROS) en valeur libre,

Vu la délégation de l'exercice du droit de priorité par délibération du conseil territorial de l'EPT Est Ensemble en date du 25 juin 2024 au profit de l'EPFIF pour l'acquisition du bien cadastré section M numéro 173 et situé au 87/91 rue du Parc à Noisy-le-Sec,

Vu l'arrêté en date du 22 octobre 2024 du Ministère du Budget des Comptes Publics autorisant la cession du bien immobilier sis 87/91 rue du Parc à Noisy-le-Sec,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 19 avril 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 que, sur ce périmètre de veille, ladite convention permet à l'Établissement Public Foncier Ile-de-France d'acquérir « au cas par cas des biens immobiliers et fonciers, constituant une opportunité stratégique »,

Considérant que le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Établissement public foncier d'Ile-de-France le 24 mars 2021, fixe pour objectif prioritaire à l'EPFIF 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 Noisy-le-Sec, l'Établissement Public Territorial Est Ensemble et l'EPFIF visant à réaliser des programmes comportant 120 logements par hectare minimum, dont 30% de logements locatifs sociaux,

Considérant que le bien objet des présentes est situé dans le périmètre d'intervention foncière à l'intérieur duquel l'EPFIF intervient,

Considérant le projet prévu sur lesdits biens qui prévoit la réalisation de 146 logements dont 53 logements locatifs sociaux, 24 logements en bail réel et solidaire (BRS) et 22 logements intermédiaires,

Considérant que la réalisation de logements sociaux présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme

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,

Décide :

Article 1 :

D'exercer le droit de priorité sur le bien sis 87/91 rue du Parc cadastré à Noisy-le-Sec section M numéro 173 dans les conditions décrites dans le courrier de la Direction départementale des finances publiques de Seine-Saint-Denis en date du 4 septembre 2024 mentionnée ci-dessus, au prix de 3 100 000 € (TROIS MILLIONS CENT MILLE EUROS).

Ce prix s'entend en l'état d'occupation de l'immeuble tel que précisé dans ledit courrier

Article 2 :

La vente doit être considérée comme parfaite et définitive au profit de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France à compter de la notification 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, sous pli recommandé avec accusé de réception ou remise contre décharge :

- A l'Etat en la personne de Monsieur Eric Bosjean, responsable des missions domaniales à la Direction départementale des finances publiques de la Seine-Saint-Denis (7 rue Hector Berlioz à Bobigny) en tant que représentant du propriétaire du bien,
- A Monsieur le Maire de la commune de Noisy-le-Sec
- A Monsieur le Président de l'EPT Est Ensemble

Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie de Noisy-le-Sec et à l'EPT Est Ensemble.

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'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France. En cas de rejet du recours gracieux par l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, 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'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Paris, le

Directeur Général