

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'Etablissement Public Territorial
Plaine Commune pour le bien situé 132 rue des
Cités, à Aubervilliers,
cadastré section AZ n°46

N° 2200085

Réf. DIA n° 093001/21A0898

Le Directeur Général,

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 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 et précisant en son article 2, que l'Etablissement Public foncier d'Ile-de-France a repris depuis le 1er janvier 2016 l'ensemble des droits et obligations des Etablissements publics fonciers des Hauts-de-Seine, des Yvelines et du Val d'Oise, dont notamment ses conventions d'interventions foncières et délégations de droit de préemption,

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,

h

Vu le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé le 25 février 2020, mis à jour le 15 décembre 2020, modifié le 9 novembre 2021 et le 2 décembre 2021 et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le contrat de développement territorial en date du 22 janvier 2014 établi pour la période 2014/2030,

Vu le classement du bien en zone UM du PLUi, correspondant à des espaces mixtes de densités intermédiaires, au bâti hétérogène, regroupant de nombreuses fonctions urbaines (habitat, commerces et services, activités, équipements),

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 du Conseil de territoire du 31 janvier 2017, instaurant le droit de préemption urbain au bénéfice de Plaine Commune sur le territoire de la commune d'Aubervilliers,

Vu la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté et notamment l'article L211-2 du code de l'urbanisme qui rend les établissements publics territoriaux créés en application de l'article L.5219-2 du code général des collectivités territoriales compétents de plein droit en matière de droit de préemption urbain,

Vu la délibération du 2 octobre 2019 n° B19-3-15 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune d'Aubervilliers, l'EPT Plaine Commune et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 26 septembre 2019 n°164 du Conseil municipal de la ville d'Aubervilliers approuvant la convention cadre entre la ville, l'EPT Plaine Commune et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 16 octobre 2019 n° BD-19/278 de l'EPT Plaine Commune approuvant la convention cadre entre la ville l'EPT Plaine Commune et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 29 novembre 2019 entre la commune d'Aubervilliers, l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune et l'EPPFIF délimitant, plusieurs secteurs d'intervention -dont le périmètre Centre-Ville Nouvelle France auquel appartient le bien concerné par la DIA,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par l'étude Marais Bastille Notaires, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 23 décembre 2021 en mairie d'Aubervilliers, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien situé à Aubervilliers, 132 rue des Cités, cadastré section AZ n° 46, dans l'état d'occupation indiqué dans la DIA, moyennant le prix d'UN MILLION CENT MILLE EUROS (1 100 000€),

Vu les délibérations du Conseil de territoire du 25 février 2020 réinstaurant le droit de préemption urbain au bénéfice de Plaine Commune

Vu la décision du Président n°DDP-22/14 en date du 16 mars 2022, portant délégation à l'EPPFIF de l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de la DIA susvisée,

h

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 les courriers de demande de visite et de pièces complémentaires établis en date du 25 janvier 2022 et la réception de ceux-ci par la venderesse et son notaire, le 28 janvier 2022,

Vu la réception des pièces complémentaires le 16 février 2022,

Vu l'acceptation de la demande de la visite intervenue le 7 février 2022 et le constat contradictoire réalisé à l'issue de la visite, le 17 février 2022,

Vu l'étude de faisabilité et de capacité réalisée sur la parcelle AZ46 faisant l'objet de la présente DIA et sur la parcelle avoisinante AZ45, toutes deux situées dans le périmètre d'intervention foncière de l'EPFIF, concluant à la possibilité de réaliser un potentiel d'une trentaine de logements ainsi que 500 m² d'activités économiques,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 9 février 2022,

Considérant :

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 les objectifs inscrits dans le contrat de développement territorial de Plaine Commune en date du 22 janvier 2014, couvrant la période 2014/2030, de favoriser le développement économique avec la volonté de mieux maîtriser les impacts au bénéfice du territoire,

Considérant les objectifs de préservation des activités économiques en ville et de création de conditions d'habitat satisfaisantes pour tous, exposés dans le PADD du PLUi de Plaine Commune,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLUi classant la parcelle précitée en zone UM au PLUi et l'objectif poursuivi de préserver la diversité des fonctions et la diversité morphologique du bâti et de maîtriser les densités en favorisant notamment des cœurs d'îlots aérés et une composante paysagère plus affirmée,

Considérant le plan de zonage détaillé du PLUi portant sur la commune d'Aubervilliers, prévoyant un linéaire actif non commercial le long de la parcelle AZ n°46 et de la parcelle AZ n°45, sur la rue des Cités,

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'EPFIF de contribuer à accélérer et augmenter la production de logements et d'agir en faveur du développement économique,

Considérant que le PADD visé ci-dessus exprime les objectifs de la ville d'Aubervilliers et l'EPT Plaine Commune notamment de créer des conditions d'habitat satisfaisantes pour tous et de préserver les activités économiques en ville,

Considérant la convention d'intervention foncière conclue le 29 novembre 2019 entre la commune d'Aubervilliers, l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune et l'EPFIF ayant pour objectif à terme la création de 2 000 logements et 65 000 m² d'activités,

Considérant que le bien objet de la DIA est situé dans le périmètre de veille dit Centre-Ville - Nouvelle France à l'intérieur duquel l'EPFIF intervient,

Considérant que la réalisation de l'un des objectifs poursuivis, à savoir, la programmation d'une opération présentant une mixité fonctionnelle de logements et d'activités économiques 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 à permettre l'accueil d'activités économiques et de logements dans un secteur situé à proximité du centre-ville nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Considérant la réalité des interventions de l'EPFIF sur le territoire de la commune d'Aubervilliers, laquelle s'est traduite par la revente déjà effectuée de biens depuis 2010 ayant permis la création 2010 logements et 1 000 m² d'activité, et la signature de promesses de vente permettant à terme la réalisation de bureaux/sièges sociaux d'entreprises, (3 500 m²)

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 trentaine de logements et d'un programme d'activités économiques d'environ 500 m²,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 132 rue des Cités à Aubervilliers, cadastré AZ n°46, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de **CINQ CENT QUATRE-VINGT-CINQ MILLE EUROS (585 000€)**.

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 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 susvisé, 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 et sous pli recommandé avec accusé de réception à :

- Au propriétaire selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- A l'étude Marais Bastille, 25 boulevard Beaumarchais 75 004 Paris, notaire en tant que notaire et mandataire de la vente,
- A l'acquéreur évincé, la SCI PARIS INVEST, 14 rue Lincoln 75 008 Paris
- Au locataire

Article 5 :

La présente décision fera 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 Bobigny.

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 Bobigny. 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 16/03/2022

Gilles BOUVELOT
Directeur Général

