

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'Etablissement Public Territorial
Plaine Commune
pour le bien situé 115 avenue Lénine, PIERREFITTE-
SUR-SEINE (93380)
cadastré section V n° 25

N° 2200119

Réf. DIA n°0930 59 22 A 0014 reçue en mairie le 17 janvier 2022

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 le schéma directeur de la région Ile de France approuvé par décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013,

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

h

Etablissements Publics Territoriaux la compétence de plein droit en matière de droit de préemption urbain, en lieu et place de leurs communes membres,

Vu le plan local d'urbanisme intercommunal de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune (PLUI) approuvé le 25 février 2020 par le Conseil de Territoire et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu la délibération de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune n° CC-16/188 en date du 28 juin 2016 approuvant la définition des objectifs poursuivis par les projets de renouvellement urbain de Plaine commune,

Vu la délibération n° CT 20/1525 du 16 juillet 2020 portant délégation au Président d'une partie des attributions du Conseil de Territoire et l'autorisant à subdéléguer la signature de décisions en vertu de cette délégation ;

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 18 juin 2018 entre la commune de Pierrefitte-sur-Seine, l'Etablissement public territorial Plaine Commune et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue en mairie le 17 janvier 2022, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire du bien situé à 115 avenue Lénine, PIERREFITTE-SUR-SEINE (93380) cadastré section V n° 25, moyennant le prix de 398 000 € (TROIS CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT MILLE EUROS) en ce compris une commission d'agence de 8 000 € (HUIT MILLE EUROS) à la charge du vendeur,

Vu la décision n°DDP-22/10 en date du 10 mars 2022 du Président de l'Etablissement public territorial Plaine Commune portant délégation à l'EPFIF de l'exercice du droit de préemption pour le bien sis 1115 avenue Lénine, 93380 à Pierrefitte-Sur-Seine, cadastré section V 25, conformément à la déclaration d'intention d'aliéner parvenue en mairie le 17 janvier 2022,

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 Adjoints, l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande de pièces complémentaire faite le 14 février 2022, et la réception des pièces en date du 21 mars 2022,

Vu la demande de visite effectuée le 19 mars 2022 et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite le 5 avril 2022,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 11 avril 2022,

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 que le programme pluriannuel d'intervention 2021-2025, 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 diversifiés et de participer à la transition écologique des territoires,

h

CONSIDERANT que le plan local d'urbanisme intercommunal a classé la parcelle précitée en zone UMD, et ont vocation à accueillir des opérations destinées à la restructuration du secteur Quartier Prioritaire de la Ville (QPV) Fauvettes-Joncherolles,

CONSIDERANT l'étude urbaine du quartier Fauvettes-Joncherolles mandatée par l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune en date de mai 2014 qui envisage la requalification du secteur mentionné ci-avant avec le développement d'un quartier mixte comprenant logements diversifiés, commerces et équipements,

CONSIDERANT la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain de Pierrefitte-sur-Seine signée avec l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain (ANRU) signée le 31 mars 2022,

CONSIDERANT que la réalisation de l'objectif poursuivi à savoir le renouvellement urbain du secteur Fauvettes-Joncherolles présente un intérêt général au sens de l'article L 210-1 du code de l'urbanisme et que l'acquisition du bien objet de la DIA est stratégique en ce qu'elle participerait à la réalisation d'une opération d'aménagement comprenant logements et équipements publics,

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 en date du 18 juin 2018 et que le bien objet de la DIA est situé dans le périmètre d'intervention foncière dit « RN1 » à l'intérieur duquel l'EPFIF intervient,

CONSIDERANT les acquisitions amiables et par voie de préemption réalisées par l'EPFIF sur le secteur QPV Fauvettes-Joncherolles, notamment au sein du secteur dit « Rougemonts »,

CONSIDERANT que dans ces conditions, la préemption du bien objet de la DIA susvisée est stratégique pour la réalisation du projet d'aménagement d'ensemble du QPV Fauvettes-Joncherolles,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 115 avenue Lénine à Pierrefitte-sur-Seine, cadastré V n° 25, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de 155 000 € (CENT CINQUANTE CINQ MILLE EUROS) en ce compris une commission d'agence de 8 000 € (HUIT MILLE EUROS) à la charge du vendeur.

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

h

- 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 :

- Au propriétaire selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Monsieur Samuel CHASSIN, 37 avenue Marcel Cachin à STAINS (93 240), en tant qu'agent immobilier et mandataire de la vente,
- A 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 Pierrefitte-sur-Seine.

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.

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. 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 04/05/2022


Gilles BOUVELOT
Directeur Général