

**DECISION**  
**Exercice du droit de préemption urbain**  
**par délégation de l'Etablissement Public Territorial PARIS TERRES D'ENVOL**  
**pour le bien situé au 5 ter rue de la Victoire**  
**au BLANC-MESNIL composé des lots de copropriété n°12, 80, 102, 103, 104, 105**  
**Et cadastré section BD n°21**

*Décision n° 2300001*

*Réf. DA n°0930007 22C0477 réceptionnée en Mairie du Blanc-Mesnil le 31/10/2022*

**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 numéro 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbain en date du 13 décembre 2000,

**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, visant notamment à favoriser l'urbanisation par le renouvellement urbain et la densification dans les tissus urbains existants, en particulier à proximité des gares,

**VU** les dispositions du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement du 20 décembre 2017, prévoyant 6 270 logements sur sa durée pour les EPCI franciliens hors Métropole du Grand Paris et hors unité urbaine de Paris,

*h*

**VU** la délibération N°288 du Conseil Municipal du 22 novembre 2007, exécutoire le 6 février 2008, approuvant le Plan Local d'Urbanisme,

**VU** la délibération N°32 du Conseil de Territoire Paris Terres d'Envol du 21 mars 2016, exécutoire le 2 mai 2016, approuvant la révision du Plan Local d'Urbanisme,

**VU** les arrêtés n°2016/110, n°2017/265, n°2019/011, n°2019/039, n°2020/049, n°2021/005 et n°2022/005 du Président de l'Établissement Public Territorial Paris Terres d'Envol approuvant les mises à jour du PLU,

**VU** la délibération n°70 du Conseil de Territoire Paris Terres d'Envol du 9 juillet 2018 approuvant la modification n°1 du PLU,

**VU** le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle BD n°21 en zone UAb, correspondant à une zone urbaine mixte et dense,

**VU** le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Établissement public foncier d'Ile-de-France le 24 mars 2021,

**VU** la délibération n°2016-175 du conseil municipal du Blanc-Mesnil en date du 20 mai 2016 instaurant le droit de préemption urbain renforcé, exécutoire le 8 juillet 2016,

**VU** la délibération n° B19-1 en date du 15 mars 2019 du Bureau de l'Établissement Public Foncier d'Ile de France approuvant la convention d'intervention foncière entre la Ville du Blanc-Mesnil, l'Établissement public territorial Paris Terres d'Envol et l'Établissement public foncier d'Ile de France,

**VU** la délibération n°2019-03-4 du 14 mars 2019 de la Commune du Blanc-Mesnil approuvant la convention d'intervention foncière entre la Ville, l'Établissement public territorial Paris Terres d'Envol et l'Établissement public foncier d'Ile de France,

**VU** la délibération n°27 du 8 avril 2019 du Conseil de Territoire Paris Terres d'Envol approuvant la convention d'intervention foncière entre la Ville du Blanc-Mesnil, l'Établissement public territorial Paris Terres d'Envol et l'Établissement public foncier d'Ile de France,

**VU** la convention d'intervention foncière conclue le 19 juillet 2019 entre la Ville du Blanc-Mesnil, l'Établissement public territorial Paris Terres d'Envol et l'Établissement public foncier d'Ile-de-France, délimitant six périmètres de veille foncière dont le secteur de la Molette et précisant l'objectif de réalisation de 100 logements par hectare minimum dans un délai de 5 ans pour un budget estimatif global de 25 millions d'euros,

**VU** la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Margaux MERY, en application des articles L.211.5, L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 31 octobre 2022 en mairie du Blanc-Mesnil, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire de vendre son bien situé au 5 ter rue de la Victoire, composé des lots de copropriété n° 12, 80, 102, 103, 104, 105 et cadastré au Blanc-Mesnil section BD n° 21, libre de toute occupation, moyennant le prix de HUIT CENT MILLE EUROS (800 000 €) en ce non compris TRENTE MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (30 000 € TTC) de commission d'agence à la charge de l'acquéreur,

**VU** la délibération n° 49 du Conseil de Territoire Paris Terres d'Envol en date du 11 juillet 2020 portant délégation au Président de l'exercice des droits de préemption et du droit de priorité pour la durée de son mandat et délégation au Président de la possibilité de déléguer l'exercice de ces droits pour la

h

durée de son mandat au sein des secteurs d'intérêt territorial et des secteurs d'intervention foncière de l'EPFIF,

**VU** la décision n°46 du Président de l'Etablissement public territorial Paris Terres d'Envol en date du 9 novembre 2022, déléguant à l'EPFIF l'exercice du droit de préemption pour le bien sis au Blanc-Mesnil, 5 ter rue de la Victoire, composé des lots de copropriété n° 12, 80, 102, 103, 104, 105 et cadastré section BD n°21, conformément à la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) parvenue en mairie du Blanc-Mesnil 31 octobre 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 Adjointes, l'exercice du droit de préemption,

**VU** la demande de pièces complémentaires effectuée par voie d'huissier en date du 16 décembre 2022 et leur réception par voie électronique le 16 décembre 2022,

**VU** l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 6 décembre 2022,

**CONSIDERANT** 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,

**CONSIDERANT** les orientations 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 objectifs de développement et de construction de logements autour des 4 futures gares du réseau du Grand Paris inscrits dans le contrat de développement territorial du Bourget « Pôle d'Excellence Aéronautique » en date de janvier 2014,

**CONSIDERANT** les objectifs de mixité sociale et de rééquilibrage de la répartition des logements sur le territoire exposés dans le PADD du PLU du Blanc-Mesnil,

**CONSIDERANT** l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU laquelle prévoit dans un périmètre dont le bien objet de la DIA visée ci-dessus fait partie, le développement d'une offre résidentielle sur le secteur de la Molette avec la création d'environ 1 700 nouveaux logements, dont 800 à l'échéance du PLU,

**CONSIDERANT** que les enjeux du PLU de la commune du Blanc-Mesnil sont de faire du secteur de la Molette un nouveau quartier mixte,

**CONSIDERANT** 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 en particulier de logements sociaux,

**CONSIDERANT** que le PADD visé ci-dessus exprime l'objectif de la Ville du Blanc-Mesnil de renforcer la structure de la zone de la Molette en créant une véritable centralité et en intégrant la trame bleue,

**CONSIDERANT** que le bien objet de la DIA est situé dans le périmètre d'intervention foncière à l'intérieur duquel l'EPFIF intervient,

**CONSIDERANT** que la convention d'intervention foncière entre la Ville du Blanc-Mesnil, l'Etablissement public territorial Paris Terres d'Envol 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 la parcelle du 5 ter rue de la Victoire, cadastrée section BD n°21, fait partie d'un secteur de veille foncière de la convention d'intervention foncière conclue le 19 juillet 2019 entre la Ville du Blanc-Mesnil, l'Etablissement public territorial Paris Terres d'Envol et l'Etablissement public foncier d'Ile de France, et que la mission de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France sur ce secteur consiste en l'acquisition au cas par cas des biens immobiliers et fonciers, constituant une opportunité stratégique au sein des périmètres de veille, telle que définie dans l'article 4 de la convention,

**CONSIDERANT** l'étude urbaine pré-opérationnelle sur le secteur de la Molette, intégrant le bien faisant l'objet de la DIA finalisée en 2021, commanditée par la Ville du Blanc-Mesnil et l'Etablissement public territorial Paris Terres d'Envol, et visant à définir un projet d'aménagement et de redynamisation du secteur de la Molette en plusieurs phases opérationnelles,

**CONSIDERANT** la délibération n°174 du Conseil de Territoire Paris Terres d'Envol en date du 13 décembre 2021 concernant l'approbation des objectifs de l'opération d'aménagement du quartier de la Molette, la prise d'initiative de la création de la ZAC sur le quartier de la Molette et la définition des modalités de la concertation préalable et étant précisé que le bien objet de la DIA susvisée est intégré dans le périmètre annexé à ladite délibération,

**CONSIDERANT** que le bien objet de la DIA, est intégré dans un ilot de la première phase opérationnelle du projet d'aménagement de la zone industrielle de la Molette visant à accueillir une opération mixte de construction de 4 800 logements et d'équipements publics,

**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** que ces actions d'aménagement urbain tendant à réaliser une opération mixte de logements et d'équipements publics, nécessitent une maîtrise foncière préalable,

**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 et qu'il a à ce titre déjà réalisé plusieurs acquisitions dans le secteur de la Molette,

**CONSIDERANT** que dans ces conditions, la préemption du bien objet de la DIA susvisée est stratégique pour la réalisation d'une opération d'aménagement mixte comprenant 4 800 logements et des équipements publics,

## **DECIDE**

### **ARTICLE 1 :**

6 De proposer d'acquérir le bien sis 5 ter rue de la Victoire, composé des lots de copropriété n° 12, 80, 102, 103, 104, 105 et cadastré au Blanc-Mesnil section BD n° 21 tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) mentionnée ci-dessus, au prix de QUATRE CENT SOIXANTE DIX MILLE EUROS (470 000 €) en ce compris TRENTE MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (30 000 € TTC) de commission d'agence.

Ce prix s'entendant d'un bien libre de toute occupation ou location, tel que précisé dans la déclaration d'intention d'aliéner (DIA), ses annexes et les documents communiqués le 16 décembre 2022.

**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 de Justice à :

- Au propriétaire selon les indications mentionnées dans la DIA,
- A Maître Margaux MERY, domiciliée au 10 rue de la Pépinière 75008 Paris, en tant que notaire mandataire de la vente,
- A l'acquéreur évincé selon les indications mentionnées dans la DIA,

**ARTICLE 5 :**

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie du Blanc-Mesnil.

**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.

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 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 3 janvier 2023

Gilles BOUVELOT  
Directeur Général

