

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'EPT Plaine Commune
pour le bien situé 2bis Chemin des Petits Cailloux à
Saint-Denis, cadastré section CL n° 30

N° 2300019

Réf. IA 093 066 22 A1089

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,

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,

Vu les dispositions du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement approuvé le 20 décembre 2017,

Vu la convention Qualité Constructions Neuves de Plaine Commune, signée en juin 2016 et modifiée par avenant le 20 mars 2019,

Vu le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Plaine Commune approuvé le 25 février 2020 par le Conseil de Territoire de Plaine Commune, mis à jour par arrêté du 15 décembre 2020, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le classement du bien en zone UMd du PLUi, qui correspond aux espaces mixtes à forte densité pour lesquels l'objectif poursuivi est de développer la centralité en affirmant leur mixité et leur densité,

Vu le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi, et notamment l'axe n°1 « *Un territoire pour tous, solidaire et inclusif* », qui vise notamment à favoriser l'essor d'un territoire de culture et de création, vecteur de lien social et d'innovation,

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 de Plaine Commune n° CT-20/1459 du 25 février 2020 réinstaurant les périmètres de droit de préemption urbain et droit de préemption urbain renforcé en conséquence de l'adoption d'un plan local d'urbanisme intercommunal, et notamment sur la totalité des zones urbaines et d'urbanisation future délimitées au PLUi sur la commune de Saint-Denis, et confirmant les délégations de l'exercice du droit de préemption urbain,

Vu le contrat de développement territorial « Territoire de la culture et de la création » en date du 22 janvier 2014,

Vu le Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement en date du 28 juin 2018,

Vu la délibération du 28 novembre 2017 n°B17-5-22 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Saint-Denis, l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune et l'EPFIF,

Vu la délibération du 21 décembre 2017 du Conseil municipal de la ville de Saint-Denis approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Saint-Denis, l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune et l'EPFIF,

Vu la délibération du 06 décembre 2017 du Conseil de territoire de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Saint-Denis, l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune et l'EPFIF,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 29 décembre 2017 entre la commune de Saint-Denis, l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune et l'EPFIF,

Vu l'avenant en date du 20 mai 2021 modifiant la durée de la convention d'intervention foncière et élargissant l'intervention de l'EPFIF,

Vu le second avenant en date du 24 juin 2022 modifiant la convention d'intervention foncière et élargissant l'intervention de l'EPFIF, identifiant le secteur dit « Confluence » comme un périmètre de veille foncière comprenant notamment les parcelles objets de la DIA,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Charlotte HADOUX, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 29 octobre 2022 en mairie de Saint-Denis, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien situé à

Saint-Denis, 2bis Chemin des Petits Cailloux, cadastré section CL n°30, moyennant le prix de NEUF CENT MILLE EUROS (900 000,00 €) libre de toute occupation,

Vu la délibération du Conseil de Territoire de l'EPT Plaine Commune en date du 28 juin 2022 portant délégation au Président d'une partie des attributions du Conseil de Territoire et l'autorisant à subdéléguer la signature des décisions prises en vertu de cette délégation,

Vu la décision du Président de l'Etablissement public territorial Plaine commune n°DDP-23/59 en date du 31 janvier 2023, portant délégation du droit de préemption urbain à l'établissement public foncier d'Ile de France concernant le bien immobilier sis 2bis Chemin des Petits Cailloux à Saint-Denis, parcelle cadastrée section CL n°30,

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 le courrier en date du 22 décembre 2022 portant demande de pièces complémentaires et de visite en application de l'article L.213-2 du code de l'urbanisme modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR, sa réception en date du 24 décembre 2022, et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite le 4 janvier 2023,

Vu l'Appel à projet en date du 1^{er} octobre 2018 pour la mise en valeur des Cathédrales du Rail et la réalisation de programmes immobiliers, Chemin des Petits Cailloux à Saint-Denis, qui comprend le bien objet de la présente DIA, ainsi que les offres des groupements intéressés,

Vu la désignation d'Eiffage Aménagement en date du 24 janvier 2023 dans le cadre de l'appel à projet des Cathédrales du Rail en vue de la réalisation d'un projet culturel, de logements et d'activités commerciales sur le site dit des Cathédrales du Rail,

Vu les études réalisées sur le secteur Ouest Wilson auquel appartient le bien objet de la DIA, et notamment l'étude opérationnelle Cathédrales Bailly réalisée par Monchecourt & Cord / Ville ouverte – Paule Green d'avril 2012, l'étude programmatique et urbaine réalisée sur le secteur Wilson Trezel Petits Cailloux par l'équipe Phillipon-Kalt, Schlumberger-Guedj et Basseti en date du 9 décembre 2010, et l'étude urbaine sur le secteur Porte de la Chapelle et mission de coordination sur le secteur « Ouest-Wilson » réalisée par l'équipe TVK architectes urbanistes, Alphaville, Jean Gomez consultant, Indigo, d'Ici là en date du 10 avril 2013,

Vu les acquisitions déjà réalisées par l'EPFIF sur le secteur dit Wilson, et notamment les biens sis 163 avenue du Président Wilson à Saint-Denis, cadastré section CL n° 09 par un acte en date du 28 juillet 2022, et 145 avenue du Président Wilson à Saint-Denis, cadastré section CP n° 7 par un acte en date du 27 décembre 2012,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 17 janvier 2023,

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 visant notamment à optimiser l'espace urbanisé par le renouvellement urbain et la densification dans les tissus urbains existants, ainsi qu'en faveur du développement économique,

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 de la territorialisation de l'offre de logements (TOL), et en déclinaison du contrat de développement de territoire induisant un rythme de production annuel moyen de 4 200 logements pour Plaine Commune pour la période 2016 – 2030, et repris par le Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement,

Considérant que le bien objet de la présente décision est situé dans le secteur Trézel-Petits Cailloux, auquel le contrat de développement territorial 2014 – 2030 de Plaine Commune en date du 22 janvier 2014 assigne des objectifs de désenclavement du secteur en travaillant sur les continuités Est-Ouest et Nord-Sud, le rééquilibrage de l'urbanisation des deux rives de l'avenue Wilson, en lui offrant par ailleurs un statut de boulevard urbain, et développant une programmation mixte, à dominante résidentielle, en confortant la mixité fonctionnelle présente sur le secteur,

Considérant les objectifs du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi, et notamment l'axe n°1 « *Un territoire pour tous, solidaire et inclusif* », ayant notamment pour but de donner aux populations habitantes, étudiantes et salariées de Plaine Commune l'opportunité d'accéder à des logements répondant à leurs besoins tout au long de leurs parcours résidentiels et à proximité de leur emploi, mais également de favoriser l'essor d'un territoire de culture et de création, vecteur de lien social et d'innovation,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLUi classant les parcelles précitées en zone UMd qui correspond à une zone d'activité économique à dominante d'activités du secteur secondaire ou non-tertiaire, et dont l'objectif poursuivi est de maintenir et dynamiser ces zones d'activités, d'améliorer leur qualité urbaine et paysagère, d'accueillir des activités plus compactes et de promouvoir une végétalisation accrue des espaces libres,

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 objectifs prioritaires à l'EPFIF de contribuer à accélérer et augmenter la production de logements et en particulier de logements sociaux, et d'agir en faveur du développement économique,

Considérant que les objectifs de la convention d'intervention foncière entre la ville de Saint-Denis, l'EPT Plaine Commune et l'EPFIF doivent permettre la sortie opérationnelle d'environ 1 950 logements au total, ainsi que le renouvellement du projet de développement économique du territoire, devant permettre la sortie opérationnelle d'environ 110 000 m² d'activités au total,

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

Considérant que le périmètre de veille foncière du secteur « Wilson » est un secteur de développement stratégique pour la collectivité,

Considérant que le bien fait partie d'un secteur « Cathédrales élargi » identifié par la collectivité comme devant faire l'objet d'un développement urbain cohérent,

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi, à savoir la réalisation d'un projet d'aménagement mixte culturel, de logements et d'activités commerciales afin notamment de permettre le renouvellement urbain sur l'emprise de la DIA, 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 la réalisation d'une opération mixte d'aménagement culturel, de logements et d'activités commerciales nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Considérant les acquisitions et projets déjà réalisés par l'EPFIF sur la commune de Saint-Denis, et notamment les biens sis 163 avenue du Président Wilson à Saint-Denis, cadastré section CL n° 09 par un acte en date du 28 juillet 2022, et 145 avenue du Président Wilson à Saint-Denis, cadastré section CP n° 7 par un acte en date du 27 décembre 2012,

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'un projet d'aménagement mixte d'environ 8 400 m² de surface de plancher dédiés à un écoquartier culturel, d'environ 610 logements, et 2 000 m² de surface de plancher alloués aux activités commerciales,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 2 bis Chemin des Petits Cailloux à Saint-Denis, cadastré section CL numéros 30 tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de TROIS-CENT MILLE EUROS (300.000,00 €)

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 :

- Au vendeur selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- A Maître Charlotte HADOUX, 43 avenue Aristide Briand, 93 240 STAINS, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- A l'acquéreur évincé mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner,

Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie de Saint-Denis,

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 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 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 1^{er} février 2023

Gilles BOUVELOT
Directeur Général

