DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'Etablissement Public Territorial PARIS TERRES D'ENVOL
pour le lot de copropriété n°34 situé au 10 avenue Pierre et Marie Curie
au BLANC-MESNIL et cadastré section AV n°910

Décision n° 2300030
Réf. DIA n°093007 22C0530 réceptionnée en Mairie du Blanc-Mesnil le 12/12/2022

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,

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'Etablissement 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 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°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'Etablissement Public Foncier d'Ile de France approuvant 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,

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'Etablissement public territorial Paris Terres d'Envol et l'Etablissement 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'Etablissement public territorial Paris Terres d'Envol et l'Etablissement public foncier d'Ile de France,

VU 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, délimitant six périmètres de veille foncière dont le secteur dit Barbusse sud - Pierre et Marie Curie 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) n° 093007 22C0530 établie par Maître Fabian MERUCCI, en application des articles L.211.5, L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 12 décembre 2022 en mairie du Blanc-Mesnil, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire de vendre son bien situé au 10 avenue Pierre et Marie Curie, cadastré au Blanc-Mesnil section AV n° 910 (lot n°34), faisant l'objet d'un contrat de location de stationnement en alternance, moyennant le prix de VINGT SEPT MILLE EUROS (27 000 €) en ce compris une commission d'agence de SEPT MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (7 000 € TTC) à la charge du vendeur,

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

VU la décision n°52 du Président de l'Etablissement public territorial Paris Terres d'Envol en date du 20 décembre 2022, déléguant à l'EPFIF l'exercice du droit de préemption pour le bien sis 10 avenue Pierre et Marie Curie, cadastré au Blanc-Mesnil section AV n° 910 (lot n°34), conformément à la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) parvenue en mairie du Blanc-Mesnil le 12 décembre 2022,

VU le règlement intérieur institutionnel et les délibérations adoptées par le Conseil d'administration de l'EPFIF délégant à son Directeur Général, et, en cas d'empêchement, aux Directeurs Généraux Adjoints, l'exercice du droit de préemption,

VU la demande de pièces complémentaires effectuée par voie d'huissier le 31 janvier 2023,

VU les pièces complémentaires reçues par courrier LRAR le 3 février 2023,

VU l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 6 janvier 2023,

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, de rééquilibrage de la répartition des logements sur le territoire et renforcement des centralités existantes dont fait partie le cœur de ville exposés dans le PADD du PLU du Blanc-Mesnil,

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 sis 10 avenue Pierre et Marie Curie, cadastrée section AV n°910, 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, telle que définie dans l'article 4 de la convention,

CONSIDERANT l'étude urbaine pré-opérationnelle sur le secteur du centre-ville 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 centre-ville en amont de la Déclaration d'Utilité Publique du projet,

CONSIDERANT la délibération n°96 du Conseil de Territoire Paris Terres d'Envol en date du 28 juin 2021 concernant l'approbation des objectifs de l'opération d'aménagement du centre-ville, la prise d'initiative de la création de la ZAC et la définition des modalités de la concertation préalable,

CONSIDERANT la délibération n°112 du Conseil de Territoire Paris Terres d'Envol en date du 4 juillet 2022 approuvant le bilan de la concertation préalable et le dossier de création de la ZAC Centre-Ville et ses annexes faisant apparaître la parcelle objet de la DIA dans le périmètre du projet d'aménagement,

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, commerces et équipements public, 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 dit Barbusse sud - Pierre et Marie Curie,

CONSIDERANT que dans ces conditions, la préemption du bien objet de la DIA susvisée est stratégique pour la réalisation de l'opération d'aménagement et de redynamisation du centre-ville du Blanc-Mesnil.

DECIDE

ARTICLE 1 :
De proposer d'acquérir le bien sis 10 avenue Pierre et Marie Curie, composé du lot de copropriété n°34 et cadastré au Blanc-Mesnil section AV n° 910 tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) mentionnée ci-dessus, au prix de TREIZE MILLE EUROS (13 000 €).
Ce prix s'entendant d'un bien occupé au titre d'un contrat de location de stationnement en alternance, tel que précisé dans la déclaration d'intention d'aliéner (DIA), ses annexes et les documents communiqués le 3 février 2023.

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 Fabian MERUCCI, domiciliée au 3 boulevard Henri IV à 75004 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 7 février 2023

Gilles BOUVELOT
Directeur Général