

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'établissement public territorial
Est Ensemble
pour le bien situé au 120-122 rue de Rosny à
Montreuil (93)
cadastrés section BY n° 62 et 185

N° 2300057
Réf. DIA n° 22B1969

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 leur 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 urbains 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 le plan local d'urbanisme intercommunal approuvé par délibération CT 2020-02-04 du Conseil Territorial d'Est Ensemble le 4 février 2020,

Vu l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Îlot Pierre de Montreuil Rosny »,

Vu l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Parc des hauteurs »,

Vu le classement du bien en zone UC du PLUI d'Est Ensemble, correspondant à une zone de centralités, existantes ou à créer, visant à la requalification de certains secteurs dégradés et une volonté de maintien d'une mixité de fonctions,

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH) d'Est Ensemble approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 13 décembre 2016,

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 les délibérations du Conseil Municipal des 16 décembre 1999, 5 avril 2001 et 14 décembre 2013 relatives au droit de préemption urbain renforcé sur la commune de Montreuil selon les termes de l'article L.211.4 du code de l'Urbanisme dernier alinéa,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 4 février 2020, approuvant la mise en place du Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble des zones urbaines du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal sur la commune de Montreuil et du droit de préemption urbain renforcé sur la commune de Montreuil tel que délimité sur le plan annexé à la délibération ;

Vu la délibération du 7 novembre 2018 de la Commune de Montreuil approuvant la convention d'intervention foncière entre la Ville de Montreuil, l'Etablissement Public Territorial d'Est Ensemble et l'Etablissement public foncier d'Ile de France ;

Vu la délibération du 20 novembre 2018 de l'Etablissement Public Territorial d'Est Ensemble approuvant la convention d'intervention foncière entre la Ville de Montreuil, Est Ensemble et l'Etablissement public foncier d'Ile de France ;

Vu la convention d'intervention foncière tripartite, signée le 14 février 2019 entre l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF), la commune de Montreuil et l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Me Bertrand SCHNEEGANS, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 16 décembre 2022 en mairie de Montreuil, informant Monsieur le Maire de l'intention de la SCI PROMO ELISSE d'aliéner le bien situé à Montreuil- 120-122 rue de Rosny, cadastré section BY n° 62 et n° 185 dans l'état d'occupation indiqué dans la DIA, moyennant le prix de 4 700 000 € HT (QUATRE MILLIONS SEPT CENT MILLE EUROS),

Vu la délibération du Conseil de Territoire d'Est Ensemble du 16 juillet 2020, portant délégation de compétence au Président pour prendre des décisions dans des domaines limitativement énumérés parmi lesquels l'exercice du droit de préemption urbain,

Vu la décision du Président d'Est Ensemble n° 2023-186 en date du 16 mars 2023, portant délégation à l'EPFIF l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de la DIA susvisée,

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 visite notifiée le 15 février 2023 et effectuée le 22 février 2023, et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite,

Vu la demande de pièces complémentaires effectuées le 15 février 2023 et leur réception le 1^{er} mars 2023,

Vu l'étude de faisabilité réalisée sur les biens mis en vente et concluant à la possibilité de réaliser sur le bien faisant l'objet de la DIA susmentionnée une opération d'environ 27 logements et 460m² de commerce et activité économique,

Vu les acquisitions déjà réalisées dans le secteur de l'OAP « Ilot Pierre de Montreuil Rosny » par l'EPF en vue de la réalisation des objectifs de la convention,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 9 mars 2023,

Considérant :

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 l'OAP Territoire « Parc des Hauteurs » du PLUI approuvé le 4 février 2020, favorisant la mixité sociale et fonctionnelle, le développement de commerces et de services de proximité,

Considérant les objectifs de l'OAP « îlot Pierre de Montreuil » du PLUI approuvé le 4 février 2020, favorisant la préservation d'un tissu urbain mixte,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLUI classant la parcelle précitée en zone UC au PLUI à vocation de création ou de développement de centralités urbaines, de maintien d'une mixité des fonctions et de volonté de requalification de certains secteurs dégradés,

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 en particulier de logements sociaux

Considérant que le PLH d'Est Ensemble visé ci-dessus exprime l'objectif de réalisation de 2800 logements neufs par an,

Considérant que le bien objet de la présente, constitue un site de veille foncière dit « Nord Montreuil » de la convention d'intervention foncière conclue le 14 février 2019 entre la Ville de Montreuil, l'EPT Est Ensemble et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, et que la mission de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France sur ce site 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,

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 la réalisation de l'objectif poursuivi de renouvellement urbain et d'accueil d'activité économique présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant la réalité des interventions de l'EPFIF sur le territoire de la commune de Montreuil, laquelle se traduit par l'acquisition déjà effectuée des biens voisins sis 1-7 rue Gaston Monmousseau à Montreuil,

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 de 27 logements et 460m² de commerce et activité économique.

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 120-122 rue de Rosny à Montreuil cadastré BY n°185 et n°62 tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de 2 000 000 € HT (DEUX MILLIONS €).

Ce prix s'entendant en l'état d'occupation de l'immeuble tel que précisé dans la 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 susvisés, 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,
- Maître Bertrand SCHNEEGANS, 120 rue de Fontenay, 94300 Vincennes, notaire en tant que notaire et mandataire de la vente,
- A l'acquéreur évincé selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Aux locataires, à l'adresse 120-122 rue de Rosny 93100 Montreuil.

Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie de Montreuil.

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,