

DECISION

Exercice du droit de préemption urbain
Par délégation de l'Etablissement public territorial Plaine Commune
Pour le bien sis 25, rue Jules Vallès, PIERREFITTE-SUR-SEINE (93380)
Cadastré section U n° 255

Décision n° 2300070

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 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 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 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 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 approuvé le 25 février 2020 par le Conseil de Territoire et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

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 délibération du 21 mars 2018 n° B18-1 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention cadre entre la commune de PIERREFITTE SUR SEINE, l'Etablissement public territorial Plaine Commune et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 12 avril 2018 du Conseil municipal de la ville de PIERREFITTE SUR SEINE approuvant la convention cadre entre la commune de PIERREFITTE SUR SEINE, l'Etablissement public territorial Plaine Commune et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 11 avril 2018 n° BD-18/941 de l'Etablissement public territorial Plaine Commune approuvant la convention cadre entre la commune de PIERREFITTE SUR SEINE, l'Etablissement public territorial Plaine Commune et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

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, précisant l'objectif de réalisation d'au moins 120 logements par hectare dont 25% de logements sociaux et 5000m² de surface commerciale par hectare sur les terrains portés par l'EPFIF, et délimitant le secteur de maîtrise foncière « Vallès Nord »,

Vu l'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière entre la commune de PIERREFITTE SUR SEINE, l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France signé le 16 juin 2022,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître Benjamin FREYEISEN en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue en mairie de Pierrefitte-sur-Seine le 11 janvier 2023, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien situé au 25, rue Jules Vallès, PIERREFITTE-SUR-SEINE (93380), cadastré section U n° 255, moyennant le prix de 492 000€ TTC (QUATRE CENT QUATRE VINGT DOUZE MILLE EUROS TTC), en ce compris une commission d'agence d'un montant de 12 000€ TTC (DOUZE MILLE EUROS TTC) à la charge du vendeur,

Vu la décision n°DP-23/60 en date du 3 février 2023 du Président de l'Etablissement public territorial Plaine Commune portant délégation à l'EPFIF de l'exercice du droit de préemption à l'occasion de l'aliénation du bien objet de la DIA susmentionnée,

Vu le règlement intérieur institutionnel et les délibérations adoptées par le Conseil d'administration de l'EPFIF déléguant à son Directeur Général, ou à ses directeurs généraux adjoints, l'exercice du droit de préemption,



Vu les acquisitions déjà réalisées dans le secteur par l'EPFIF en vue de la réalisation des objectifs de la convention, à savoir la requalification du secteur Jules Vallès par la réalisation d'une opération mixte de logements et activités,

Vu la demande conjointe de visite et de pièces complémentaires effectuée le 14 février 2023, le constat contradictoire réalisé à l'issue de la visite le 23 février 2023 et la réception desdites pièces le 21 février 2023,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 10 mars 2023,

Considérant 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,

Considérant 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,

Considérant que le bien objet de la DIA est situé dans le périmètre dit de maîtrise foncière de l'EPFIF au titre de la convention susmentionnée,

Considérant que le plan local d'urbanisme a classé la parcelle précitée en zone UP14 ayant vocation à accueillir les opérations destinées à la restructuration du secteur de projet dit Jules Vallès,

Considérant que la parcelle est située au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle n°18 correspondant au secteur Jules Vallès, secteur actuellement composé d'une zone mixte d'habitat pavillonnaire, d'entrepôts et de garages, ayant vocation à accueillir des opérations d'habitat collectif, d'activités et d'équipements publics,

Considérant l'étude urbaine mandatée par l'Etablissement public territorial Plaine Commune et la Ville de Pierrefitte-sur-Seine en date du 15 juin 2017 qui envisage la requalification du secteur dit Jules Vallès avec le développement d'un quartier mixte comprenant logements diversifiés, activités/commerces, équipements publics, et restructuration du schéma viaire,

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

Considérant les acquisitions amiables et par voie de préemption déjà réalisées par l'EPFIF sur ce secteur qui démontrent la réalité du projet,



Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi à savoir le renouvellement urbain du secteur Jules Vallès 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 permettra de poursuivre la maîtrise publique et participera à la réalisation d'une opération d'aménagement dont le premier équipement public à savoir une piscine a été livré début 2022.

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 25, rue Jules Vallès, PIERREFITTE-SUR-SEINE (93380) cadastré section U n° 255, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de 389 000€ TTC (TROIS CENT QUATRE VINGT NEUF MILLE EUROS) en ce compris une commission d'agence de 12 000€ TTC (DOUZE MILLE EUROS)

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 21 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 :

- Au(x) propriétaire(s) selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner ;
- A Maître Benjamin FREYEISEN, 9 rue de Paris 93380 PIERREFITTE SUR SEINE, en tant que notaire 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 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 17/03/2023

**GILLES
BOUVELOT ID**

Signature numérique de GILLES BOUVELOT
ID

DN : c=FR, o=ETABLISSEMENT PUBLIC
FONCIER IDF, ou=0002 49512000800026,
sn=BOUVELOT, givenName=GILLES,
cn=GILLES BOUVELOT ID,
serialNumber=1250570604
Date : 2023.03.17 16:15:29 +01'00'