

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'EPT Plaine Commune
pour le bien situé 12 avenue Roger Semat à Saint-
Denis, cadastrés section B n° 206 et 208

N° 2300077

Réf. IA 093 066 22 A1290

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 UM du PLUi, qui correspond à des espaces mixtes de densités intermédiaires, au bâti hétérogène,

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 « *offrir des conditions d'habitat satisfaisantes pour tous* », « *répondre à la forte demande sociale de l'habitat* » et « *promouvoir le territoire universitaire, valoriser et développer les pôles d'enseignement supérieurs* »,

Vu le plan des périmètres de mixité sociale du PLUi de Plaine Commune, approuvé le 25 février 2020, qui comprend les biens objets de la présente DIA au titre desdits périmètres de mixité sociale,

Vu les décrets ministériels des 30 décembre 2014 et 14 septembre 2015 établissant la liste des Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV), dont le plan annexé au PLUi de Plaine Commune comprend les biens objets de la présente DIA, et ayant été l'objet d'une mise en compatibilité par arrêté inter-préfectoral du 2 décembre 2021,

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 numéro 1 en date du 20 mai 2021 modifiant la durée de la convention d'intervention foncière et élargissant l'intervention de l'EPFIF,

Vu l'avenant numéro 2 en date du 24 juin 2022 modifiant la convention d'intervention foncière et élargissant l'intervention de l'EPFIF, identifiant le secteur dit « Gabriel Péri » 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 ICHEBOUDENE Djamilia, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 27 décembre 2022 en mairie de Saint-Denis, et actualisée le 27 février 2023, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien situé à Saint-Denis, 12 avenue Roger Semat, cadastré section B n°206 et 208, moyennant le prix de CINQ MILLIONS D'EUROS (5 000 000,00 €) libre de toute occupation, et de TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS (350 000,00 €) de commission à charge de l'acquéreur,

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-23/61 en date du 16 février 2023, portant délégation du droit de préemption urbain à l'établissement public foncier d'Ile de France concernant le bien immobilier sis 12 avenue Roger Semat à Saint-Denis, parcelles cadastrées section B n°206 et 208,

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 le courrier en date du 20 février 2023 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 signification par voie d'huissier en date du 23 février 2023, et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite le 1^{er} mars 2023,

Vu l'étude de capacité en date du 22 octobre 2021, réalisée par NEUFVILLE-GAYET Architectes pour le compte de l'office public du logement Plaine Commune Habitat, portant sur les biens objets de la présente DIA, concluant à la possibilité de réaliser un projet de résidence étudiante sociale d'une surface de plancher de 2 392 m², représentant environ 85 logements étudiants,

Vu les acquisitions déjà réalisées par l'EPFIF sur le territoire communal de Saint-Denis au titre de la convention d'intervention foncière précitée,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 20 mars 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 les objectifs du Contrat de développement territorial 2014 – 2030 de Plaine Commune en date du 22 janvier 2014 qui fixent la production d'une offre suffisante de logements adaptés aux publics dits spécifiques (étudiants notamment), via la réalisation de 34 résidences étudiantes a minima,

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 les objectifs du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi de Plaine Commune, 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,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLUi de Plaine Commune classant les parcelles précitées en zone UM qui correspond à des espaces mixtes de densités intermédiaires, au bâti hétérogène. L'objectif poursuivi est de préserver la diversité des fonctions et la diversité morphologique du bâti et de maîtriser les densités en favorisant notamment des cœurs d'îlots aérés et une composante paysagère plus affirmée,

Considérant le plan des périmètres de mixité sociale du PLUi de Plaine Commune, approuvé le 25 février 2020, qui impose aux projets de réaliser sur les biens objets de la présente DIA une obligation de mixité sociale,

Considérant les décrets ministériels des 30 décembre 2014 et 14 septembre 2015 établissant la liste des Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV), dont le plan est annexé au PLUi de Plaine Commune, et qui comprend les biens objets de la présente DIA,

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 « Gabriel Péri » est un secteur de développement stratégique pour la collectivité,

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi, à savoir la réalisation d'un projet de résidence étudiante sociale d'une surface de plancher d'environ 2 392 m², représentant environ 85 logements étudiants, 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 de construction d'une résidence étudiante sociale nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Considérant les acquisitions et projets déjà réalisés par l'EPFIF sur la commune de Saint-Denis,

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 de construction d'une résidence étudiante sociale, issu de l'étude de capacité en date du 22 octobre 2021 réalisée par NEUFVILLE-GAYET Architectes pour le compte de l'office public du logement Plaine Commune Habitat, d'environ 2 392 m² de surface de plancher représentant environ 85 logements étudiants, à proximité immédiate de l'université Paris 8 Vincennes – Saint-Denis,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 12 avenue Roger Semat à Saint-Denis, cadastrés section B numéros 206 et 208 tels que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de DEUX MILLIONS SOIXANTE-ET-UN MILLE EUROS (2 061 000,00 €), en ce comprise la commission d'agence,

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 ICHEBOUDENE Djamila, 43 avenue Aristide Briand, 93240 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'EPPFIF. En cas de rejet du recours gracieux par l'EPPFIF, 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'EPPFIF dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Paris, le