

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'EPT Plaine Commune
pour le bien situé 4 rue Albert Einstein à Saint-
Denis, cadastré section AN n° 190

N° 2300113

Réf. DIA n° **1012636 / MGN / HZA / API**

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 Nouvelles 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* » et à « *répondre à la forte demande sociale de l'habitat* »,

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 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 2014/2030 de Plaine Commune,

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 convention d'intervention foncière et élargissant l'intervention de l'EPFIF, identifiant notamment dans le secteur dit « Multi-sites » un périmètre de veille foncière de l'îlot « Saint-Rémy-Einstein » comprenant notamment la parcelle objet de la DIA,

Vu l'avenant numéro 2 en date du 24 juin 2022 modifiant la convention d'intervention foncière et élargissant l'intervention de l'EPFIF,



Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Mathieu GNANHOUE, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 3 avril 2023 en mairie de Saint-Denis, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien situé à Saint-Denis, 4 rue Albert Einstein, cadastré à Saint-Denis section AN n°190, moyennant le prix de SIX CENT TRENTE-HUIT MILLE EUROS (638 000 €) en valeur occupée,

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° DP 23/72 en date du 25 avril 2023, portant délégation du droit de préemption urbain à l'établissement public foncier d'Ile de France concernant le bien immobilier à usage d'habitation sis 4 rue Albert Einstein à Saint-Denis, parcelle cadastrée section AN n°190,

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 Adjoints, l'exercice du droit de préemption,

Vu l'étude de capacité produite par l'EPFIF en date du 13 juin 2022 concluant à la possibilité de réaliser sur le 4-6 rue Albert Einstein à Saint-Denis - portant en partie sur le bien faisant l'objet de la DIA susmentionnée - un projet d'environ 25 logements, éventuellement élargi aux numéros 8 et 10 de la même rue, qui permettrait alors de réaliser une opération de 33 logements,

Vu le courrier de l'EPT Plaine Commune en date du 29 juin 2022, considérant le site du 4 à 10 rue Albert Einstein à Saint-Denis - portant en partie sur le bien faisant l'objet de la DIA susmentionnée - comme stratégique dans le cadre du futur développement d'une opération de logements 100% BRS (bail réel solidaire), qui permettra notamment de désenclaver la cité Joliot Curie et d'apporter de la diversité en termes d'habitation sur ce secteur,

Vu les acquisitions déjà réalisées par l'EPFIF sur le territoire communal de Saint-Denis au titre de la convention d'intervention foncière précitée, et notamment le bien sis 6 rue Albert Einstein, cadastré section AN n° 191, jouxtant le bien objet de la présente DIA,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 4 mai 2023,

Considérant :

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 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 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 l'accroissement de l'offre de logement de manière diversifiée et équilibrée, par la production de 4 200 logements par an en moyenne à partir de 2016 et jusqu'à 2030

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, ainsi que l'encadrement de la programmation de logements, et la carte n°1 « *Offrir des conditions d'habitat satisfaisantes pour tous* », identifiant le site objet de la présente DIA dans un secteur de lutte contre l'habitat indigne,

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 le plan de zonage et le règlement du PLUi classant la parcelle précitée en zone UM qui correspond à des espaces mixtes de densités intermédiaires, au bâti hétérogène,

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 périmètre de veille foncière de l'îlot « Saint-Rémy-Einstein » est un secteur de développement stratégique pour la collectivité intégré au secteur dit « Multi-sites » via l'avenant à la convention d'intervention foncière passée avec l'EPFIF le 20 mai 2021,

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 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,

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi, à savoir la réalisation d'un projet de logements 100% BRS (Bail Réel Solidaire) 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 nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Considérant les acquisitions et projets déjà réalisés par l'EPFIF sur la commune de Saint-Denis, et notamment le bien sis 6 rue Albert Einstein, cadastré section AN n° 191, jouxtant le bien objet de la présente DIA,

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'environ 25 logements, éventuellement élargi aux numéros 8 et 10 de la même rue, qui permettrait alors de réaliser une opération de 33 logements, 100% BRS (bail réel solidaire), issu de l'étude de capacité en date du 13 juin 2022 réalisée par l'EPFIF,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 4 rue Albert Einstein à Saint-Denis, cadastré section AN numéro 190 tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de SIX-CENT MILLE EUROS (600 000 €).

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 GNANHOUE Mathieu, 85 Boulevard Haussmann, 75008 PARIS, 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 25 mai 2023



Gilles BOUVELOT
Directeur Général