

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la Métropole du Grand Paris
Commune de LIVRY GARGAN (93190)
pour le bien situé 133 boulevard Robert Schuman
cadastré section C n°1349

N° 2300144

Réf. DIA SCI NOY / GCA IMMOBILIER LIVRY-GARGAN

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 le schéma directeur de la région Ile de France approuvé par décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013,

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 17 décembre 2015, modifié les 28 février 2017 et 28 mai 2019, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le classement du bien en zone UA du PLU, destinée à permettre la requalification urbaine du secteur,

Vu l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur Poudrerie-Hochailles consistant à développer des projets à l'échelle métropolitaine et accompagner la requalification de la zone d'activités économiques, inscrite au PLU approuvé le 17 décembre 2015 et modifié le 28 février 2017,

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 CM 2019/12/04/04 du conseil métropolitain du 4 décembre 2019 déclarant d'intérêt métropolitain l'opération d'aménagement du secteur Poudrerie-Hochailles,

Vu la délibération CM 2020/09/25/14 du conseil métropolitain du 25 septembre 2020 déclarant d'intérêt métropolitain l'extension du périmètre de l'opération d'aménagement du secteur Poudrerie-Hochailles,

Vu la délibération n°87-51 en date du 26 juin 1987 du conseil municipal de la commune de Livry-Gargan instaurant un droit de préemption urbain sur toutes les zones urbaines U et d'urbanisation futures NA délimitées par le Plan d'Occupation des Sols approuvé le 22 novembre 1985,

Vu la délibération n° 2015-12-07 en date du 17 décembre 2015 du conseil municipal de la commune de Livry-Gargan portant mise à jour du droit de préemption urbain,

Vu la délibération CM 2020/07/20/04 du conseil métropolitain du 20 juillet 2020 autorisant le Président de la Métropole à déléguer l'exercice du droit de préemption urbain,

Vu les études et tous documents, antérieurs et postérieurs, à la conclusion de la convention d'intervention foncière sur l'opération d'aménagement d'intérêt métropolitain, et notamment l'étude de faisabilité d'un projet visant au développement d'une opération d'immobilier économique sur le bien objet de la DIA ;

Vu la délibération du 18 décembre 2020 n° B-20-3-15 du Bureau du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Livry-Gargan, la Métropole du Grand Paris et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 1er octobre 2020 n° 2020-10-12 du Conseil municipal de la ville de Livry-Gargan approuvant la convention cadre entre la ville, la Métropole du Grand Paris et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 25 septembre 2020 n° 2020-09-25-15B de la Métropole du Grand Paris approuvant la convention cadre entre la ville, la Métropole du Grand Paris et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 12 mars 2021 entre la commune de Livry-Gargan, la Métropole du Grand Paris et l'EPFIF délimitant le périmètre de veille foncière « Poudrerie-Hochailles » pour un budget estimatif global de 35 millions d'euros,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Arnaud TRUBERT, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 17 avril 2023, en mairie de LIVRY-GARGAN, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien situé au 133 Boulevard Robert Schuman à LIVRY-GARGAN (93190), cadastré section C n° 1349, faisant l'objet d'un bail commercial, moyennant le prix de 1 000 000 € (1 MILLION D'EUROS),

Vu la décision D2023-94 du Président de la Métropole du Grand Paris en date du 31 mai 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 Adjoins, l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande de pièces complémentaires effectuée le 13 juin 2023 et leur réception le 13 juin 2023.

Vu les acquisitions déjà réalisées dans le secteur « Poudrerie-Hochailles » par l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, en vue de la réalisation des objectifs de la convention,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Foncières en date du 8 juin 2023,

Considérant :

Considérants les objectifs exposés dans le PADD du PLU de Livry-Gargan, visant à soutenir et renforcer l'attractivité économique de LIVRY-GARGAN,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant les parcelles précitées en zone UA au PLU ayant vocation à permettre la requalification urbaine du secteur,

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 d'agir en faveur du développement économique,

Considérant l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU laquelle prévoit dans un périmètre dont le bien objet de la DIA visée ci-dessus fait partie, la requalification de la zone d'activités économiques en entrée de ville,

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, à savoir d'organiser le maintien et l'accueil des activités économiques, 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 requalifier la zone d'activités économiques en entrée de ville nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Considérant les acquisitions déjà réalisées par l'EPFIF dans le secteur « Poudrerie-Hochailles » et notamment les acquisitions des biens situés sur le Boulevard Robert Schuman, l'Avenue Voltaire et la rue du Chatinay.

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 du projet d'aménagement d'ensemble de l'Opération d'Intérêt Métropolitain Poudrerie-Hochailles,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 133 Boulevard Robert Schuman à LIVRY-GARGAN (93190) cadastré C n° 1349, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de 655 000 € (SIX CENT CINQUANTE CINQ 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 13 juin 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 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,
- A Maître Arnaud Trubert, 114 Avenue Carnot à BONDY (93140), en tant que notaire et mandataire de la vente,
- A l'acquéreur évincé, la société GCA IMMOBILIER LIVRY-GARGAN selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Aux locataires occupants, la SELARL DUCHON PEZZANA et la société CVS 93190.

Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie de LIVRY-GARGAN.

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 Bobigny.

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 Bobigny. 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 28 juin 2023,

Gilles BOUVELLOT
Directeur Général

