DECISION N°2300204
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'EPT Paris Terres d'Envol

Réf. DIA n° **23C0180**

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 (EPFIF) 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 du 18 décembre 2020 portant renouvellement du mandat du directeur général de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

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 le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L. 741-1 et L. 741-2,

Vu le décret n° 2021-638 du 20 mai 2021 déclarant d'intérêt national l'opération de requalification des copropriétés dégradées du quartier dit « parc de la Noue » à Villepinte,

Vu la convention entre les personnes publiques relative à l'ORCOD-IN de Villepinte, signée le 17 septembre 2021,

Etablissement Public Foncier Ile-de-France
Siège : 4/14, rue Ferrus 75014 Paris
Agence Opérationnelle du Val d'Oise : 10/12 boulevard de l'Oise – CS 20706 – 95031 Cergy-Pontoise cedex
Agence Opérationnelle des Yvelines : 2 esplanade Grand Siècle 78000 Versailles
Tél. - 01 40 78 90 90/ Fax - 01 40 78 91 20
contact@epfif.fr
Siren 495 120 008 – Naf 8413Z

Vu la délibération n°16 du Conseil territorial de Paris Terres d'Envol en date du 1er mars 2021 étendant l'application du droit de préemption urbain aux aliénations et cessions mentionnées à l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme sur le périmètre du parc de la Noue à Villepinte,

Vu la délibération n° 87 du Conseil territorial de Paris Terres d'Envol en date du 28 juin 2021 déléguant l'exercice du droit de préemption urbain à l'EPFIF sur le périmètre de l'ORCOD-IN du parc de la Noue,

Vu le protocole de préfiguration des projets de renouvellement urbain des villes d'Aulnay-sous-Bois, Sevran, Villepinte et Tremblay-en-France, signé le 16 novembre 2017,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître Maud NONNI en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 03 juillet 2023 en mairie de Villepinte, informant Madame le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien sis à Villepinte (93420) au boulevard du Président Kennedy, ci-dessous désigné,

Vu la demande unique envoyée par l'EPFIF le 16 août 2023 à Maître Maud NONNI en sa qualité de mandataire, ayant suspendu les délais d'instruction jusqu'à réception des documents demandés le vendredi 08 septembre 2023,

L'ensemble immobilier au sein duquel se situe le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner se trouve à Villepinte et a pour assiette foncière les parcelles figurant au cadastre suivant :

Section	N°	Lieudit	Surface
BM	0146	Boulevard du Président Kennedy	00 ha 06 a 54 ca
BM	0147	Boulevard du Président Kennedy	00 ha 06 a 02 ca
BM	0148	Boulevard du Président Kennedy	00 ha 07 a 97 ca
BM	0150	Parc de la Noue	00 ha 54 a 84 ca
BM	0151	Boulevard du Président Kennedy	00 ha 03 a 91 ca

La déclaration d'intention d'aliéner porte sur la cession du **lot numéro 106** constituant un local d'activité.

Le bien, d'une superficie déclarée de 46,27 m², étant cédé occupé moyennant le prix de CENT DIX MILLE EUROS (110 000€),

Vu le règlement intérieur institutionnel adopté et les délibérations adoptées par le Conseil d'administration de l'EPFIF le 8 octobre 2015 et le 20 juin 2019 délégant à son Directeur général, et, en cas d'empêchement, aux Directeurs généraux adjoints, l'exercice du droit de préemption,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 22 août 2023,

Considérant que le terrain d'assiette du bien cédé est situé au sein du périmètre délimité par le décret n° 2021-638 en date du 20 mai 2021 déclarant d'intérêt national l'opération de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD-IN) du quartier du « parc de la Noue » à Villepinte,

Considérant que l'EPFIF est chargé de conduire cette ORCOD-IN, au sens de l'article L. 321-1-1 du code de l'urbanisme,

Considérant qu'au sein de ce périmètre, l'EPFIF a pour mission d'assurer le portage immobilier des lots qui font l'objet de mutation, soit par usage du droit de préemption urbain, soit par voie amiable,

Considérant la stratégie globale d'intervention publique dans le quartier du parc de la Noue, définie dans le cadre du plan de sauvegarde et du projet de renouvellement urbain qui vise notamment à

faciliter la réhabilitation des bâtiments de la copropriété du parc de la Noue et la requalification urbaine du quartier,

Considérant que l'acquisition du bien est stratégique pour permettre la requalification de la copropriété dégradée du parc de la Noue,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis à Villepinte (93420) boulevard du Président Kennedy tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de QUATRE VINGT QUATORZE MILLE EUROS (94 000,00 €), ce prix s'entendant d'un bien d'une superficie déclarée de 46,27m^2 cédé occupé.

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'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France 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, sous pli recommandé avec accusé de réception ou remise contre décharge :

- au propriétaire vendeur,
- au notaire et mandataire du propriétaire,
- à l'acquéreur évincé.

Article 5 :

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

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 dans les 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 septembre 2023

Le Directeur Général,

GILLES BOUVELOT ID

GILLES BOUVELOT ID
c=FR, o=ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER IDF, ou=0002 49512000800026, sn=BOUVELOT, givenName=GILLES, cn=GILLES BOUVELOT ID, serialNumber=I250570604
2023.09.25 17:20:20 +02'00'