

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'Etablissement Public Territorial EST ENSEMBLE
pour le bien situé 7 bis Place du général de Gaulle à Montreuil
et cadastré AM 45

N° 2300217

Réf. DIA n° 93048 23 B1094

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 numéro 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbain en date du 13 décembre 2000 ;

VU la loi numéro 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris ;

VU le décret n° 2015-1661 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'Etablissement Public Territorial dont le siège est à Romainville ;

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 communs membres ;

VU la délibération n°2017-03-28-23 du Conseil de territoire du 28 mars 2017 portant confirmation des délégations du droit de préemption urbain et du droit de préemption renforcé consenties par les communes antérieurement à la publication de la loi 2017-86 du 27 janvier 2017 ;

VU le schéma directeur de la région Ile de France approuvé par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013, visant notamment à favoriser l'urbanisation par le renouvellement urbain et la densification dans les tissus urbains existants ;

VU la délibération n°CT2020-02-04-1 du Conseil du Territoire Est Ensemble en date du 4 février 2020 approuvant le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ;

VU le Programme pluriannuel d'intervention 2016-2020, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France le 24 mars 2021 ;

Vu la délibération n° B23-1 en date du 8 mars 2023 du Bureau du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France approuvant la convention d'intervention foncière entre la Ville de Montreuil, l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble et l'Etablissement public foncier d'Ile de France ;

Vu la délibération du 8 février 2023 de la Commune de Montreuil approuvant la convention d'intervention foncière entre la Ville de Montreuil, l'Etablissement Public Territorial d'Est Ensemble et l'Etablissement public foncier d'Ile de France ;

Vu la délibération du 7 février 2023 de l'Etablissement Public Territorial d'Est Ensemble approuvant la convention d'intervention foncière entre la Ville de Montreuil, Est Ensemble et l'Etablissement public foncier d'Ile de France ;

Vu la convention d'intervention foncière tripartite, signée le 17 avril 2023 entre l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF), la commune de Montreuil et l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble ;

VU la déclaration d'intention d'aliéner n°9304823B1094 déposée par Maître Pierre MARCHAIS reçue en mairie de Montreuil le 17 aout 2023, dans le cadre du droit de Préemption Urbain Renforcé, concernant la cession d'un bien immobilier situé à Montreuil, 7 bis place du Général de Gaulle au prix de 425 000 € (QUATRE CENT VINGT-CINQ MILLE EUROS) dont une commission d'un montant de 17 000 € (DIX SEPT MILLE EUROS) est à la charge du vendeur ;

VU la délibération n°2020-07-16-04 du 16 juillet 2020 portant délégation de compétence au Président pour prendre les décisions dans des domaines limitativement énumérés parmi lesquels l'exercice du droit de préemption urbain ;

VU la décision n°2023-660 du Président de l'Etablissement Public Territorial EST ENSEMBLE en date du 9 octobre 2023, déléguant à l'EPFIF l'exercice du droit de préemption pour le bien

sis 7 bis place du général de Gaulle cadastré section AM n°45 à Montreuil, conformément à la déclaration d'intention d'aliéner parvenue en mairie de Montreuil 17 août 2023 ;

VU l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales reçu le 29 septembre 2023 ;

CONSIDERANT 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 ;

CONSIDERANT 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 ;

CONSIDERANT 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 ;

CONSIDERANT que le bien sis, 7 bis place du général de Gaulle, cadastré AM 45, est inclus dans un site de maîtrise foncière dit « La Noue » de la convention d'intervention foncière conclue le 14 février 2019 entre la Ville de Montreuil, l'EPT Est Ensemble et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France ;

CONSIDERANT que la ville de Montreuil et l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble sont engagés depuis plusieurs années dans la rénovation du quartier de La Noue, projet qui a fait l'objet en 2014 d'une inscription à la liste des Quartiers de la Politique de la Ville (QPV) ainsi qu'à celle des 200 quartiers d'intérêt national retenus par le conseil d'Administration de l'ANRU pour bénéficier du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) ;

CONSIDERANT que le bien se situe dans le périmètre de projet de renouvellement urbain du quartier La Noue /Malassis /Le Plateau à Bagnolet et à Montreuil, inscrit dans le protocole de préfiguration du NPNRU approuvé par le Conseil de Territoire d'Est Ensemble le 13 décembre 2016 et par le conseil Municipal de Montreuil du 1^{er} février 2017 ;

CONSIDERANT que la maîtrise foncière du bien objet de la DIA susvisée est nécessaire à l'aménagement de l'îlot dit « Résistance » au sein du projet de renouvellement urbain du quartier de la Noue pour la restructuration du secteur en vue de permettre la production de nouveaux logements, de locaux d'activité économique, d'espaces publics et d'équipements neufs ;

CONSIDERANT que l'EPFIF a déjà réalisé l'acquisition de biens situés dans le périmètre susvisé, notamment au 12 rue Irène et Frédéric Joliot Curie, 16 rue du Clos français et 14 rue du Clos français ;

CONSIDERANT que la réalisation d'une telle opération présente un intérêt général au sens de l'article L210-1 du code de l'urbanisme ;

CONSIDERANT que la convention d'intervention foncière entre la Ville de Montreuil et l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France susvisée a pour objet d'accompagner et de créer les conditions de mise en œuvre des projets des collectivités publiques par une action foncière amont et doit particulièrement sur ce secteur accompagner les collectivités pour la réalisation du projet de renouvellement urbain de La Noue Clos Français à Montreuil ;

CONSIDERANT 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'EPPFIF de contribuer à la production de logements et le développement économique en favorisant la mixité sociale et fonctionnelle ;

CONSIDERANT que le Président du Territoire est compétent pour déléguer l'exercice du droit de préemption à l'occasion de l'aliénation d'un bien ;

CONSIDERANT que l'acquisition du bien est stratégique pour la réalisation des objectifs assignés ;

DECIDE

ARTICLE 1 :

D'acquérir aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner le pavillon sis 7 bis place du Général de Gaulle à Montreuil, cadastré AM 45, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner au prix de 425 000 € (QUATRE CENT VINGT-CINQ MILLE EUROS).

Ce prix s'entendant en l'état d'occupation du bien tel que précisé dans la déclaration d'intention d'aliéner et ses annexes.

ARTICLE 2 :

Le vendeur est informé qu'à compter de la notification de cette décision et par suite de cet accord sur le prix de vente indiqué dans la déclaration d'intention d'aliéner, la vente de ce bien au profit de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France est réputée parfaite. Elle sera régularisée conformément aux dispositions de l'article L 213-14 du code de l'urbanisme. Le prix devra être payé dans les quatre mois de la présente décision.

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 Huissier :

- Au propriétaire du bien ;
- A Maître Pierre MARCHAIS, en tant que notaire ; 69 rue du Docteur Jean Vaquier, 93160 Noisy-le-Grand ;
- A l'acquéreur évincé ;

ARTICLE 5 :

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

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 R421-7 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.

Elle peut également, dans le même délai de deux mois, faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'EPIF. En cas de rejet du recours gracieux par l'EPIF, 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'EPIF dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Paris,

Directeur Général