

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'établissement public territorial
Est Ensemble
pour le bien situé au 6 rue des Ramenas, 17-19 rue
Irénée Lecoq à Montreuil (93)
cadastrées section O n°128-129-130

N° 93048 23 B0973

Réf. DIA n° 2300219

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 la loi modifiée n° 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbains 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 décret n° 2015-1661 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Est Ensemble dont le siège est à Romainville ;

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 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 n° CT 2020-02-04 en date du 4 février 2020 du Conseil de Territoire d'Est Ensemble approuvant le Plan d'urbanisme intercommunal ;

Vu le classement du bien en zone UC du PLUI, correspondant à une zone de centralités, existantes ou à créer, visant à la requalification de certains secteurs dégradés et une volonté de maintien d'une mixité de fonctions ;

Vu la délibération n°2017-03-28-23 du Conseil de Territoire d'Est Ensemble 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 la délibération modifiée n°2020-07-16-04 du Conseil de Territoire d'Est Ensemble en date du 16 juillet 2020 portant délégation au Président pour prendre des décisions dans des domaines limitativement énumérés parmi lesquels l'exercice du droit de préemption urbain ;

Vu la délibération n° B 23-1-8 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 n° CT 2023- 02-07-27 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 délibération n° B23-1 en date du 8 mars 2023 du Bureau 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 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 délibération n°CT2023-06-27-7 du 27 juin 2023 du Conseil de Territoire d'Est Ensemble approuvant le plan guide sur les aménagements des abords du T1 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Me BOURON-OLIVER, notaire à l'office notarial BOURON-OLIVER et BASSET, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 20 juillet 2023 en mairie de Montreuil, informant Monsieur le Maire de l'intention de la SCI EDELWEISS d'aliéner le bien situé à Montreuil – 6-rue des Ramenas, 17/19 rue Irénée Lecoq, cadastré section O n° 128, 129, 130 dans l'état d'occupation indiqué dans la DIA, moyennant le prix de 300 000 € HT (TROIS CENT MILLE EUROS) ;

Vu la décision n° 2023-699 du Président de l'EPT Est Ensemble en date du 18 octobre 2023, portant délégation à l'EPFIF l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de la DIA susvisée ;

Vu la demande de visite transmise le 18 septembre 2023 et la visite du bien effectuée le 29 septembre 2023 ;

Vu la demande de pièces complémentaires effectuées le 18 septembre 2023 et leur réception le 18 septembre 2023 ;

Vu l'étude de faisabilité réalisée sur le bien mis en vente et concluant à la possibilité de réaliser sur les parcelles O 129-129-130 mentionnées dans la DIA une opération d'environ 10 logements ;

Vu les acquisitions déjà réalisées dans le secteur du prolongement du Tramway T1 par l'EPFIF en vue de la réalisation des objectifs de la convention ;

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 30 août 2023.

Considérant les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France notamment en faveur de la densification du tissu urbain, en particulier à proximité des transports en commun structurant tels que la ligne du tramway T1 ;

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 du PADD du PLUI approuvé le 4 février 2020 qui identifie ce secteur comme secteur à réaménager, en vue d'en améliorer l'accès, adapter les stations de transports en commun aux projets d'aménagement en prenant en compte les nuisances, et y développer l'intermodalité, les services et l'emploi ;

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone UC au PLUI à vocation de création ou de développement de centralités urbaines, de maintien d'une mixité des fonctions et de volonté de requalification de certains secteurs dégradés ;

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 bien objet de la présente, constitue un site de veille foncière de la convention d'intervention foncière conclue le 17 avril 2023 entre la Ville de Montreuil, l'EPT Est Ensemble et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, et que la mission de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France sur ce site consiste sur l'ensemble de la commune d'acquérir, au cas par cas et en fonction des diagnostics de mutabilité et des études de faisabilités qui sont conduits, des biens immobiliers et fonciers constituant une opportunité stratégique au sein du périmètre de veille, telle que définie dans l'article 4 de la convention ;

Considérant que la mission confiée à l'EPFIF sur ce périmètre doit permettre la définition et la mise en œuvre de projets dans le diffus et à moyen terme, en anticipation de l'arrivée de projets de transports en commun structurant tel que le Tramway T1 ;

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi de renouvellement urbain et d'accueil d'activité économique 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 les franges urbaines des abords du prolongement du tramway T1 nécessitent une maîtrise foncière préalable ;

Considérant la réalité des interventions de l'EPFIF sur le territoire de la commune de Montreuil, laquelle se traduit par l'acquisition d'autres fonciers le long des abords du futur prolongement du tramway T1 ;

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'environ 10 logements sociaux.

Décide :

Article 1 :

D'acquérir le bien sis 6 rue des Ramenas / 17-19 rue Irénée Lecoq à Montreuil cadastré O n°128-129-130 tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de 300 000 € HT (TROIS CENT 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 18 septembre 2023.

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 DIA, 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 voie d'huissier :

- Au propriétaire selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- A l'acquéreur évincé selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,

Article 5 :

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

Article 6 :

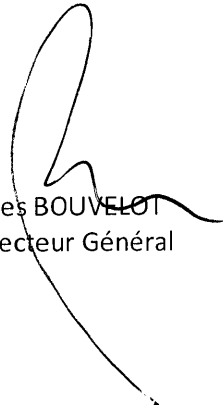
La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de sa notification ou de son affichage en mairie devant le Tribunal Administratif de Montreuil.

Ce délai est augmenté, conformément à l'article 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 23 OCT 2023



Gilles BOUVELOT
Directeur Général