

**DECISION**  
**Exercice du droit de préemption urbain**  
**par délégation de l'établissement public territorial Plaine Commune**  
**pour le bien sis 142 bis avenue de Stalingrad, à Stains (93240)**  
**cadastré section T n° 104**

Décision N° 2300226  
Réf. IA 093 072 23 A0167

**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 le dit 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 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** le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune approuvé le 25 février 2020 et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

**Vu** l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle n°32 au PLUi approuvée le 25 février 2020 concernant le secteur de l'avenue Stalingrad et prescrivant la construction de 200 logements dans le cadre de la recomposition urbaine du secteur,

**Vu** la convention Qualité Constructions Neuves de Plaine Commune, adoptée le 11 avril 2023,

**Vu** le contrat de développement territorial 2014-2030 de Plaine Commune, adopté le 22 janvier 2014,

**Vu** le Programme pluriannuel d'intervention 2021-2025, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France le 24 mars 2021,

**Vu** les délibérations du Conseil de territoire du 25 février 2020 réinstaurant le droit de préemption urbain au bénéfice de Plaine Commune et décidant d'y soumettre dans certaines zones les opérations mentionnées à l'article L 211-4 du Code de l'urbanisme (DPU dit « renforcé »),

**Vu** la délibération n° CT 20/1525 du 16 juillet 2020 portant délégation au Président d'une partie des attributions du Conseil de Territoire et l'autorisant à subdéléguer la signature de décisions en vertu de cette délégation,

**Vu** la délibération du 21 mars 2018 n° B18-1-8 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention cadre entre la commune de Stains, l'EPT Plaine Commune et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

**Vu** la délibération du 29 mars 2018 du Conseil municipal de la ville de Stains approuvant la convention cadre entre la commune de Stains, l'EPT Plaine Commune et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

**Vu** la délibération du 11 avril 2018 n° BD-18/942 de l'Etablissement Public Territorial de Plaine Commune approuvant la convention cadre entre la commune de Stains, l'EPT Plaine Commune et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

**Vu** la convention d'intervention foncière conclue le 24 mai 2018 entre la commune de Stains, l'Etablissement Public Territorial de Plaine Commune et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France délimitant les périmètres de veille, précisant l'objectif de réalisation de 200 logements et 5 000 m<sup>2</sup> d'activité à réaliser dans un délai de 8 ans,

Vu son avenant n°1 du 24 avril 2019 et son avenant n°2 du 15 avril 2022, instaurant le périmètre de veille dit « Stalingrad- Moulin Neuf » dans lequel se situe le bien objet de la DIA,

**Vu** la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Alexandre MARTA NUJO (HM Notaires), en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 2 août 2023 en mairie de Stains, informant Monsieur le Maire de l'intention des propriétaires d'aliéner le bien situé au 142 bis, avenue de Stalingrad, 93240, cadastré à Stains section T n°104, dans l'état d'occupation indiqué dans la DIA, moyennant le prix de 330 000 € (TROIS CENT TRENTE MILLE EUROS),

**Vu** la demande de pièces complémentaires effectuée le 14 septembre 2023 par l'Etablissement Public Territoriale Plaine Commune et leur réception le 19 septembre 2023,

**Vu** la demande de visite effectuée le 14 septembre 2023 et le constat contradictoire réalisé le 28 septembre 2023 à l'issue de cette visite,

**Vu** la décision DDP-23/85 du Président de l'Etablissement Public Territorial de Plaine Commune en date du 24 octobre 2023, portant délégation à l'EPFIF de l'exercice du droit de préemption pour le bien sis 142 bis, avenue Stalingrad, 93240, cadastré à Stains section T n° 104, conformément à la déclaration d'intention d'aliéner parvenue en mairie le 2 août 2023,

**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 Adjoint, l'exercice du droit de préemption,

**Vu** l'étude de capacité réalisée et concluant à la possibilité de réaliser sur le bien faisant l'objet de la DIA susmentionnée et sur les parcelles cadastrées T n°103, T n°105 et T n°115 avoisinantes situées dans le périmètre d'intervention foncière de l'EPFIF, un programme de 50 logements environ – conforme à l'OAP en vigueur,

**Vu** l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 12 octobre 2023.

#### **CONSIDERANT :**

**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** 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 de diversification de l'offre de logements et de requalification et amélioration du parc existant inscrits dans le contrat de développement territorial 2014-2030 de Plaine Commune en date du 22 janvier 2014,

**CONSIDERANT** que le Programme pluriannuel d'intervention 2021-2025, 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,

**CONSIDERANT** les objectifs de construction de logement fixés par le PLH de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune 2022-2027, approuvé le 28 juin 2022, donnant pour orientation la production de 3 500 logements par an avec une offre diversifiée pour ses habitants,

**CONSIDERANT** l'objectif de transformation des quartiers anciens pour tenir compte des besoins d'adaptation du bâti et la priorité donnée au renouvellement urbain et à la densification exposés dans le PADD du PLU de février 2020,

**CONSIDERANT** l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) au PLUi classant un périmètre au sein duquel se trouve la parcelle objet de la DIA en une zone majoritairement destinée à de l'habitat de type collectif avec une mixité fonctionnelle ponctuelle,

**CONSIDERANT** le programme de la convention d'intervention foncière entre la ville de Stains, l'Etablissement Public Territorial de Plaine Commune et l'EPFIF visant à développer dans le secteur « Stalingrad-Moulin Neuf », où se situe le bien mentionné ci-dessus, une nouvelle offre de logements mixtes,

**CONSIDERANT** l'étude de faisabilité réalisée par l'Etablissement Public Territorial de Plaine Commune qui conclue à la possibilité de réaliser 50 logements sur le périmètre de 4 parcelles (T n°103, T n°104, T n°105 et T n°115) étudié,

**CONSIDERANT** que la réalisation de l'objectif poursuivi à savoir le renouvellement urbain du secteur Avenue de Stalingrad présente un intérêt général au sens de l'article L 210-1 du code de l'urbanisme et que l'acquisition du bien objet de la DIA est stratégique en ce qu'elle participerait à la réalisation d'une opération d'aménagement comprenant des logements et de l'activité.

**CONSIDERANT** que le bien objet de la DIA est situé dans le périmètre d'intervention foncière à l'intérieur duquel l'EPFIF intervient,

**CONSIDERANT** 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,

**CONSIDERANT** que dans ces conditions, la préemption du bien objet de la DIA susvisée est stratégique pour la réalisation de 50 logements sur une emprise foncière de 1 060m<sup>2</sup>.

## **DECIDE**

### **Article n°1**

De proposer d'acquérir le bien sis 142 bis, avenue de Stalingrad, 93240, cadastré à Stains section T n°104, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de

DEUX CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLE EUROS (290 000€). Conformément à la Déclaration d'intention d'aliéné, aucune commission ne s'applique sur cette vente.

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 19 septembre 2023.

### **Article n°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'EPPFIF 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 n°3**

La présente décision est notifiée à Monsieur le Préfet de Paris et d'Ile-de-France

### **Article n°4**

La présente décision sera notifiée par voie d'huissier :

- Aux propriétaires, selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- A Maître Alexandre MARTA NUJO (HM Notaires), 9 rue Louis David, 75116 Paris, en tant que notaire et mandataire de la vente
- Aux acquéreurs évincés,

### **Article n°5**

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

### **Article n°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 octobre 2023



**Gilles BOUVELOT,**  
Directeur Général.