

DECISION

**Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la Commune de La Courneuve
pour le bien situé du 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 13,
11, 9, 7 et 5 RUE DE NORMANDIE
cadastré section AU 183 à AU 190 et AU 192 à AU
196**

N° 2300242

Réf. DIA n° 09302723A0184

Le Directeur Général,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code de justice administrative,

Vu le code de la construction et de l'habitation (CCH),

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,

G

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 (PLU) approuvé le 25 février 2020, modifié le 29 mars 2022 et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le classement du bien en zone UM du PLUi de Plaine Commune, correspondant à des espaces mixtes de densités intermédiaires, au bâti hétérogène. Cette zone mixte regroupe de nombreuses fonctions urbaines (habitat, commerces et services, activités, équipements) dont l'objectif poursuivi est de préserver la diversité des fonctions et la diversité morphologique du bâti et de maîtriser les densités en favorisant notamment des cœurs d'îlots aérés et une composante paysagère plus affirmée,

Vu l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP), dont un des objectif est de renforcer le rayonnement de la centralité à l'échelle de la Courneuve et de Plaine Commune par la réalisation de projets urbains ainsi qu'une requalification des commerces et la construction de nouveaux équipements mais également en vue de favoriser la création de nouveaux espaces publics en accompagnement des projets urbains,

Vu le programme local de l'habitat intercommunal de l'établissement public territorial Plaine Commune approuvé par délibération du conseil territorial en date du 28 juin 2022,

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 du 25 février 2020 du Conseil Territorial de Plaine Commune instaurant le droit de préemption urbain au bénéfice de Plaine Commune,

Vu la délibération du 7 octobre 2022 N°B22-3-9 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de La Courneuve, l'EPT Plaine Commune et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 15 décembre 2022 n°24 du Conseil municipal de la ville de La Courneuve approuvant la convention la convention d'intervention foncière entre la commune de La Courneuve, l'EPT Plaine Commune et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 14 décembre 2022 n°BD-22/619 de l'EPT Plaine Commune approuvant la convention cadre entre la commune de La Courneuve, l'EPT Plaine Commune et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 30 décembre 2022 entre la ville de La Courneuve, l'EPT Plaine Commune et l'EPFIF délimitant le périmètre de veille foncière « Secteur des Quatre Routes » précisant l'objectif de réalisation de 120 logements par hectare à réaliser dans un délai de 5 ans pour un budget estimatif global de 45M€.

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître LABBE, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 09 octobre 2023 en mairie de La Courneuve, informant Monsieur le Maire de l'intention des propriétaires d'aliéner le bien situé au 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 13, 11, 9, 7, 5, 3 RUE DE NORMANIDE à La Courneuve, cadastré AU n° 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 192, 193, 194, 195, 196 dans l'état d'occupation indiqué dans la DIA, moyennant le prix de 1 800 000 HT.

Vu la délibération du 28 juin 2022, du conseil territorial de Plaine Commune portant délégation au Président d'une partie des attributions du Conseil de Territoire et l'autorisant à subdéléguer la signature de décisions prises en vertu de cette délégation,

Vu la décision du Président en date du 09 novembre 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 Adjoints, l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande de pièces complémentaires effectuées le 15 novembre 2023 et leur réception le 30 novembre 2023.

Vu la demande de visite effectuée le 15 novembre 2023 et le refus signifié par courrier de Maître Canciani, conseil des propriétaires en date du 28 novembre 2023,

Vu l'étude de faisabilité réalisée sur les biens mis en vente et concluant à la possibilité de réaliser sur le bien faisant l'objet de la DIA susmentionnée et sur la parcelle AU 191 avoisinante située dans le périmètre d'intervention foncière de l'EPFIF un programme de 74 logements,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 11 décembre 2023,

Considérant :

Considérant les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France notamment en faveur de la densification du tissu urbain,

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 le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone UM au PLUi dont la vocation est de préserver la diversité des fonctions et la diversité morphologique du bâti et de maîtriser les densités en favorisant notamment des cœurs d'îlots aérés et une composante paysagère plus affirmée,

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 réalisation de projets urbains ainsi qu'une requalification des commerces et la construction de nouveaux équipements mais également en vue de favoriser la création de nouveaux espaces publics en accompagnement des projets urbains,

5

Considérant que le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Établissement 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 PADD visé ci-dessus exprime l'objectif de l'EPT Plaine Commune de construire plus de 4200 logements par an afin d'offrir des conditions satisfaisantes d'habitation pour tous,

Considérant que le PLH visé ci-dessus exprime l'objectif de réalisation de 200 logements dans le secteur,

Considérant le programme de la convention d'intervention foncière entre la ville de La Courneuve, l'EPT Plaine Commune et l'EPFIF visant à réaliser dans le secteur « Quatre Routes », où se situe le bien mentionné ci-dessus, 120 logements par hectares,

Considérant que les biens objets de la DIA soient situés dans le périmètre d'intervention foncière à l'intérieur duquel l'EPFIF intervient,

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi à savoir la construction de 74 logements présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant la réalité des interventions de l'EPFIF sur le territoire de la commune de La Courneuve, laquelle se traduit par la revente déjà effectuée de biens ayant permis la création de 1300 logements dont 30% de logements locatifs sociaux,

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 de 74 logements en accession,

Décide :

Article 1 :

D'acquérir aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, le bien situé au 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 13, 11, 9, 7 et 5 RUE DE NORMANDIE à La Courneuve cadastré section AU 183 à AU 190 et AU 192 à AU 196.

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 09 octobre 2023.

Article 2 :

Les vendeurs sont informés 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'Établissement 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 sous pli recommandé avec accusé de réception / remise contre décharge à :

- Aux propriétaires selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître LABBE en tant que notaire et mandataire de la vente,
- Aux locataires occupants

Article 5 :

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

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 11 décembre 2023.



Gilles BOUVELOT
Directeur Général