

DECISION N° 2400017
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'Etablissement Public Territorial
Grand Paris Grand Est
pour le bien situé 52, 56 à 60 rue Hussenet, et 23
rue Conrad Adenauer
cadastré section I n° 21, 22, 23, 25, 137 et 186

Réf. DIA n° 23/166 reçue en mairie de Rosny-sous-Bois le 26 octobre 2023

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 schéma directeur de la région Ile de France approuvé par décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013,

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 19 novembre 2015, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD), modifié par délibérations du Conseil de Territoire de de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Grand Est, en dates des 20 juin 2017, 3 juillet 2018, 16 avril 2019, 25 juin 2019 et 9 juin 2020,

Vu le classement du bien en zone UA du PLU, dédiée au centre-ville élargi et aux secteurs de renouvellement urbain,

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 19 juin 2013 n° B13-2-3 du Bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Rosny-Sous-Bois et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération n°12 du 25 juin 2013 du Conseil municipal de la ville de Rosny-Sous-Bois approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Rosny-Sous-Bois et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière entre la commune de Rosny-Sous-Bois et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France signée le 5 septembre 2013, délimitant le périmètre « Grand Pré », avec une enveloppe financière liée à la convention de quinze millions d'euros,

Vu la délibération du 4 novembre 2015 n° B15-2-A13 du Bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant l'avenant 1 à la convention d'intervention foncière entre la commune de Rosny-Sous-Bois et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération n°15 du 24 septembre 2015 du Conseil municipal de la ville de Rosny-Sous-Bois approuvant l'avenant 1 à la convention d'intervention foncière entre la commune de Rosny-Sous-Bois et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu l'avenant 1 à la convention d'intervention foncière entre la commune de Rosny-Sous-Bois et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France signé le 22 décembre 2015, portant l'enveloppe financière liée à la convention à vingt et un millions d'euros,

Vu la délibération du 30 novembre 2018 n° B18-5-A21 du Bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant l'avenant 2 à la convention d'intervention foncière entre la commune de Rosny-sous-Bois et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, portant l'enveloppe financière liée à la convention à quarante millions d'euros,

Vu la délibération n°12 du 20 décembre 2018 du Conseil municipal de la ville de Rosny-sous-Bois approuvant l'avenant 2 à la convention d'intervention foncière entre la commune de Rosny-sous-Bois et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu l'avenant 2 à la convention d'intervention foncière entre la commune de Rosny-sous-Bois et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France signé le 26 mars 2019,

Vu la délibération du 2 octobre 2019 n° B19-3-A21 du Bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant l'avenant 3 à la convention d'intervention foncière entre la commune de Rosny-sous-Bois et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération n°10 du 26 septembre 2019 du Conseil municipal de la ville de Rosny-Sous-Bois approuvant l'avenant 3 à la convention d'intervention foncière entre la commune de Rosny-Sous-Bois et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu l'avenant 3 à la convention d'intervention foncière entre la commune de Rosny-Sous-Bois et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France signé le 4 février 2020,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en mairie de Rosny-sous-Bois le 26 octobre 2023 portant sur un ensemble immobilier situé 52, 56 à 60 rue Hussenet et 23 rue Conrad Adenauer à Rosny-sous-Bois, cadastré section I n° 21, 22, 23, 25, 137, appartenant à la société anonyme SADE COMPAGNIE GENERALE DE TRAVAUX HYDRAULIQUES, et des droits éventuels sur la parcelle cadastrée section I n° 186 donnée propriété au cadastre à la société anonyme SADE COMPAGNIE GENERALE DE TRAVAUX HYDRAULIQUES, au profit de la société VIGIE 41 AS, par apport en société, estimé au prix de 6 800 000 € HT (SIX MILLIONS HUIT CENT MILLE EUROS HORS TAXES), dans l'état d'occupation indiqué dans les annexes de la DIA,

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de Rosny-Sous-Bois en date du 25 juin 1987 instaurant le droit de préemption urbain sur le territoire de la commune,

Vu la délibération CT2017/03/28-23 du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Grand Est en date du 28 mars 2017 instaurant une délégation permanente de l'exercice du droit de préemption urbain à la commune de Rosny-sous-Bois en application de l'article L.213-3 du code de l'urbanisme, dont le périmètre en annexe a été modifié par la délibération CT2019/02/21-16 en date du 21 février 2019, le bien objet de la DIA susmentionnée n'étant pas compris dans ce périmètre,

Vu la délibération CT2019/02/21-16 du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Grand Est en date du 16 juillet 2020 déléguant au Président l'exercice du droit de préemption ainsi que, plus largement, l'exercice des droits de préemption et du droit de priorité, dont l'établissement public territorial est titulaire ou délégataire en application du code de l'urbanisme sur l'ensemble des territoires où il est institué, sauf dans les périmètres sur lesquels des délégations permanentes ont été consenties par les communes avant le transfert de la compétence du droit de préemption urbain à l'EPT, ainsi que pour déléguer lui-même l'exercice de ces droits à l'une des personnes mentionnées aux articles L. 211-2 et L.213-3 du code de l'urbanisme à l'occasion de l'aliénation d'un bien compris dans un périmètre sur lequel le droit de préemption est applicable, quel que soit le montant de la cession envisagée,

Vu la décision n°DP 2023-704 du 19 décembre 2023 du président de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Grand Est déléguant ponctuellement le droit de préemption urbain à l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France à l'occasion de la déclaration d'intention d'aliéner susmentionnée,

Vu la demande de pièces complémentaires rédigée conformément aux articles L. 213-2 R. 213-7 par l'Etablissement Public Territorial (EPT) Grand Paris Grand Est le 20 novembre 2023 et reçue le 25 novembre 2023,

Vu la réception d'une partie des documents demandés le 30 novembre 2023, et d'une autre partie le 12 décembre 2023,

Vu la demande de visite adressée aux propriétaires, à leur mandataire et au notaire mentionné ci-dessus, le 20 décembre 2023, dont il a été accusé réception le 26 décembre 2023, et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite, le 12 janvier 2024,

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 Adjointes, l'exercice du droit de préemption,

Vu l'étude urbaine intitulée « Rosny Métropolitain 2, pour un urbanisme d'anticipation environnementale » réalisée en 2020 et 2021 par l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Grand Est et un groupement de cabinets d'études architecturales et urbaines sur le secteur Grand Pré, préconisant notamment la construction d'un ensemble d'équipements publics sur les parcelles faisant l'objet de la DIA susmentionnée,

Vu les études de faisabilité réalisées, concluant à la possibilité de réaliser sur le bien faisant l'objet de la DIA susmentionnée et sur les parcelles avoisinantes situées dans le périmètre « Grand Pré » d'intervention foncière de l'EPFIF, un programme mixte comportant des logements, un square urbain et des équipements publics,

Vu les acquisitions déjà réalisées depuis 2014 de nombreuses parcelles bâties et non bâties dans le secteur Grand Pré par l'EPFIF, en vue de la réalisation des objectifs de la convention, et la cession d'une partie d'entre elles pour la réalisation d'un groupe scolaire,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 22 janvier 2024,

Considérant :

Considérant les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France notamment en faveur de la densification du tissu urbain, et en particulier à proximité des gares,

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 UA au PLU à vocation mixte,

Considérant l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « secteur nord » identifiant le secteur Nord du territoire de Rosny-sous-Bois comme secteur de développement préférentiel de la commune et devant permettre de participer à la réalisation de l'objectif de construction de nouveaux logements planifié à l'échelle régionale,

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 PADD visé ci-dessus exprime l'objectif de la Ville de produire 325 logements par an et de mettre en œuvre les secteurs opérationnels à proximité des secteurs desservis par les transports en commun,

Considérant que l'étude urbaine intitulée « Rosny Métropolitain 2, pour un urbanisme d'anticipation environnementale » réalisée en 2020 et 2021 par l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Grand Est et un groupement de cabinets d'études architecturales et urbaines, préconisait notamment la construction d'un ensemble d'équipements publics sur les parcelles faisant l'objet de la DIA susmentionnée dans le cadre d'un aménagement d'ensemble du quartier,

Considérant que des études urbaines complémentaires sont en cours d'élaboration par la Société Publique Locale PAREDEV, visant à affiner la future programmation du secteur « Grand Pré »,

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

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi qui est de réaliser une opération mixte comportant des logements, un square urbain et des équipements publics, présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que ces actions d'aménagement urbain nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Considérant les acquisitions déjà réalisées par l'EPFIF dans le secteur Grand Pré et notamment les acquisitions des biens sis rue Albert Bouchet, allée de l'Avenir, allée des Papillons, rue Louise Michel, rue Hussenet et rue Conrad Adenauer, démontrant la réalité du projet,

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 des opérations de logement et d'équipements publics susmentionnés,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 52, 56 à 60 rue Hussenet, et 23 rue Conrad Adenauer à Rosny-sous-Bois parcelles cadastrées section I n° 21-22-23-25-137 et 186, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de **QUATRE MILLIONS SEPT CENT MILLE EUROS (4 700 000 €)**.

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 30 novembre 2023 puis le 12 décembre 2023.

Article 2 :

Le propriétaire 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'EPFIF devra être régularisée conformément aux dispositions des articles L. 213-14 et R. 213-12 du code de l'urbanisme; ou
- son maintien de l'estimation figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner et son acceptation que le prix soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation, l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France saisira en conséquence cette juridiction ; ou
- son renoncement à l'aliénation du bien précité. Tout nouveau projet d'aliénation du bien nécessitera la réalisation d'une nouvelle déclaration d'intention d'aliéner.

A défaut de notification de la réponse dans le délai de deux mois susvisé, le propriétaire sera réputé avoir renoncé à l'aliénation 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 à :

- La société SADE COMPAGNIE GENERALE DE TRAVAUX HYDRAULIQUES, 23/25 avenue du Docteur Lannelongue à Paris (75014)
- Maître Agnès ROQUELAURE, 15 Boulevard Poissonnière à Paris (75002), notaire en tant que notaire et mandataire de la vente,
- A la Société VIGIE 41 AS, 30 rue Madeleine Vionnet à Aubervilliers (93001)

Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie de Rosny-sous-Bois

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'EPPFIF dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Paris,
Directeur général