

DECISION DE PREEMPTION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'Etablissement Public Territorial EST ENSEMBLE
pour le bien situé 4 rue du Quatorze juillet aux Lilas
et cadastré section F n°112

N°2400039

LE DIRECTEUR GENERAL,

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 (EPFIF) 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 numéro 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 Intercommunal d'Est Ensemble approuvé par délibération du Conseil Territorial n° CT 2020-02-04-1 en date du 4 février 2020,

VU le programme local de l'habitat d'Est Ensemble approuvé par délibération du Conseil Territorial n° CT 2016-12-13-2 en date du 13 décembre 2016,

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,

5

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 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 la délibération CT 2020-02-04-22 en date du 4 février 2020 du Conseil de Territoire d'Est Ensemble approuvant le périmètre du droit de préemption urbain et du droit de préemption urbain renforcé sur la Commune des Lilas,

VU la délibération n°B19-4-44 en date du 4 décembre 2019 du Bureau du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France approuvant la convention d'intervention foncière entre la Commune des Lilas, l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble et l'Etablissement public foncier d'Ile de France,

VU la délibération CT2019-12-23-14 en date du 23 décembre 2019 du Conseil de territoire approuvant la convention d'intervention foncière entre la Commune des Lilas, l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble et l'Etablissement public foncier d'Ile de France,

VU la délibération n°D145/19 en date du 19 décembre 2019 de la Commune des Lilas approuvant la convention d'intervention foncière de substitution entre la Commune des Lilas, l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble et l'Etablissement public foncier d'Ile de France,

VU la convention d'intervention foncière conclue le 30 décembre 2019 entre la Commune des Lilas, l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

VU la déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître Stéphane BOULLEAU, notaire, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue en mairie des Lilas le 13 décembre 2023, informant Monsieur le Maire de l'intention de la propriétaire de céder l'immeuble sis 4 rue du Quatorze juillet, cadastré section F numéro 112 aux Lilas pour un montant de 2 850 000 € (DEUX MILLIONS HUIT CENT CINQUANTE MILLE EUROS), en ce non compris une commission d'agence d'un montant de 136 800 € (CENT TRENTE SIX MILLE HUIT CENT EUROS) à la charge de l'acquéreur,

VU la visite effectuée en date du 21 février 2024,

VU la décision du Président de l'Etablissement Public Territorial EST ENSEMBLE n°2024-123 en date du 26 février 2024, devenue exécutoire le 27 février 2024, déléguant à l'EPIFIF l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de la DIA susvisée,

VU l'étude réalisée par un bailleur social concluant à la possibilité de réaliser une opération de réhabilitation et de transformation en logements à vocation sociale,

VU l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 6 mars 2024,

4

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 le plan de zonage et le règlement du PLU Intercommunal classant la parcelle précitée en zone UC, zone urbaine de centralité,

CONSIDERANT que la parcelle F 112 sise 4 rue du Quatorze juillet est incluse dans le périmètre de mixité sociale identifié au règlement du PLUi, conformément aux dispositions de l'article L151-15 du code de l'urbanisme,

CONSIDERANT que la convention d'intervention foncière entre la Ville des Lilas, l'EPT Est Ensemble et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France porte sur un périmètre de veille englobant tout le territoire de la commune,

CONSIDERANT que la convention d'intervention foncière entre la Ville des Lilas 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 en amont,

CONSIDERANT que le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, fixe pour objectif prioritaire à l'EPFIF de contribuer à accélérer et augmenter la production de logements, en particulier sociaux,

CONSIDERANT que l'acquisition du bien sis 4 rue du Quatorze juillet aux Lilas (93260), cadastré section F n° 112, permettra de réaliser une opération en réhabilitation transformant les logements actuels en de 15 logements sociaux,

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 ladite acquisition aura également pour effet d'améliorer la performance énergétique du bâtiment,

CONSIDERANT la réalisation d'opérations similaires par l'EPFIF sur la commune des Lilas avec la réhabilitation et la création de logements sociaux dans des immeubles acquis par l'EPFIF notamment aux 159 rue de Paris, au 136 avenue du maréchal de Lattre de Tassigny et au 49 boulevard de la Liberté,

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 l'acquisition du bien est stratégique pour la réalisation des objectifs assignés,

DECIDE

ARTICLE 1:

De proposer d'acquérir l'immeuble sis 4 rue du Quatorze juillet aux Lilas (93260) cadastré section F numéro 112, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de 2 400 000 € (DEUX MILLIONS QUATRE CENT MILLE EUROS) en ce compris la commission d'agence dans la DIA.

ARTICLE 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 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 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 susvisés, le vendeur sera réputé avoir renoncé à la vente 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 de Justice à/aux :

- Vendeurs,
- Maître Stéphane BOULEAU, 15 avenue Victor Hugo, 75116 Paris, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- L'acquéreur évincé,

ARTICLE 5:

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie des Lilas.

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 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'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 20/03/2024



Gilles BOUVELOT
Directeur Général