

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l’Etablissement Public Territorial PARIS TERRES D’ENVOL
pour le bien situé au
4 Rue Edouard Renault
au BLANC-MESNIL
Et cadastré section BI n°13, BI n°14 et BI n°29

Décision n° 2400068

Réf. DIA n°093 007 24C0036 réceptionnée en Mairie du Blanc-Mesnil le 07 février 2024

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 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 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 les dispositions du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement du 20 décembre 2017,

VU la délibération N°288 du Conseil Municipal du 22 novembre 2007, exécutoire le 6 février 2008, approuvant le Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération N°32 du Conseil de Territoire Paris Terres d'Envol du 21 mars 2016, exécutoire le 2 mai 2016, approuvant la révision du Plan Local d'Urbanisme,

VU les arrêtés n°2016/110, n°2017/265, n°2019/011, n°2019/039, n°2020/049 et n°2021/005 du Président de l'Etablissement Public Territorial Paris Terres d'Envol approuvant les mises à jour du PLU,

VU la délibération n°70 du Conseil de Territoire Paris Terres d'Envol du 9 juillet 2018 approuvant la modification n°1 du PLU,

VU le plan de zonage et le règlement du PLU classant les parcelles BI n°13, BI n°14 et BI n°29 en zone UAb, correspondant à une zone urbaine mixte et dense,

VU le plan de zonage et le règlement du PLU délimitant un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) constituant une servitude au titre de l'article L151-41 5° du code de l'urbanisme, au sein duquel se situent les parcelles BI n°13, BI n°14 et BI n°29,

VU la procédure de modification n°2 du PLU du Blanc-Mesnil engagée par arrêté n°2023-007 du Président de l'Etablissement Public Territorial Paris Terres d'Envol en date du 16 mars 2023, avec notamment l'objectif d'adapter le PLU aux projets d'aménagement, entre autres sur le secteur de la Morée, correspondant au secteur de veille dit du « Centre d'Affaire Paris Nord »,

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°2016-175 du conseil municipal du Blanc-Mesnil en date du 20 mai 2016 instaurant le droit de préemption urbain renforcé, exécutoire le 8 juillet 2016,

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 du Blanc-Mesnil, l'Etablissement public territorial Paris Terres d'Envol, la Métropole du Grand Paris et l'Etablissement public foncier d'Ile de France,

VU la délibération n°CM2023/04/14/03-04 en date du 14 avril 2023 du Conseil Métropolitain de la Métropole du Grand Paris approuvant la convention d'intervention foncière entre la Ville du Blanc Mesnil, l'Etablissement public territorial Paris Terres d'Envol, la Métropole du Grand Paris et l'Etablissement public foncier d'Ile de France,

VU la délibération n°2023-66 du 23 mars 2023 de la Commune du Blanc-Mesnil approuvant la convention d'intervention foncière entre la Ville, l'Etablissement public territorial Paris Terres d'Envol, la Métropole du Grand Paris et l'Etablissement public foncier d'Ile de France,

VU la délibération n°44 du 3 avril 2023 du Conseil de Territoire Paris Terres d'Envol approuvant la convention d'intervention foncière entre la Ville du Blanc-Mesnil, l'Etablissement public territorial Paris Terres d'Envol, la Métropole du Grand Paris et l'Etablissement public foncier d'Ile de France,

VU la convention d'intervention foncière conclue le 1^{er} aout 2023 entre la Ville du Blanc-Mesnil, l'Etablissement public territorial Paris Terres d'Envol, la Métropole du Grand Paris et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, délimitant six périmètres de veille foncière dont le secteur dit « Centre d'Affaire Paris Nord », et précisant l'objectif de réalisation de 100 logements par hectare et de 10 000m² d'activités économiques,

VU la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Matthieu de SAINT-MARC, en application des articles L.211.5, L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 07 février 2024 en mairie du Blanc-Mesnil, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire de vendre son bien situé au 4 rue Edouard Renault, cadastré au Blanc-Mesnil section BI n°13, BI n°14 et BI n°29, occupé, moyennant le prix de QUATRE MILLIONS SEPT CENT QUATRE-VINGT-MILLE TROIS CENT SEPT EUROS (4 780 307€) en ce non compris une commission d'agence de DEUX CENT MILLE CINQ CENT CINQUANTE QUATRE EUROS ET QUATRE-VINGT-DIX-HUITES CENTIMES HORS TAXES (200 554,98€ HT) à la charge de l'acquéreur,

VU la délibération n° 49 du Conseil de Territoire Paris Terres d'Envol en date du 11 juillet 2020 portant délégation au Président de l'exercice des droits de préemption et du droit de priorité pour la durée de son mandat et délégation au Président de la possibilité de déléguer l'exercice de ces droits pour la durée de son mandat au sein des secteurs d'intérêt territorial et des secteurs d'intervention foncière de l'EPFIF,

VU la délibération n°53 du Conseil de Territoire Paris Terres d'Envol en date du 11 juillet 2020 portant délégation à la Commune du Blanc-Mesnil de l'exercice du droit de préemption urbain et du droit de priorité dans les secteurs d'intérêt communal,

VU la délibération n°159b du Conseil de Territoire Paris Terres d'Envol en date du 18 décembre 2023 portant délégation à la Commune du Blanc-Mesnil de l'exercice du droit de préemption urbain et du droit de priorité dans les secteurs d'intérêt communal,

VU la décision n°05C du Président de l'Etablissement public territorial Paris Terres d'Envol en date du 22 février 2024, déléguant à la Commune du Blanc-Mesnil l'exercice du droit de préemption pour le bien sis au Blanc-Mesnil, 4 rue Edouard Renault, cadastré section BI n°13, BI n°14 et BI n°29, conformément à la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) parvenue en mairie du Blanc-Mesnil le 07 février 2024,

VU la décision n°12 du Président de l'Etablissement public territorial Paris Terres d'Envol en date du 4 avril 2024, déléguant à l'EPFIF l'exercice du droit de préemption pour le bien sis au Blanc-Mesnil, 4 rue

Edouard Renault, cadastré section BI n°13, BI n°14 et BI n°29, conformément à la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) parvenue en mairie du Blanc-Mesnil le 07 février 2024,

VU la décision n°20 du Président de l'Etablissement public territorial Paris Terres d'Envol en date du 25 avril 2024, portant sur le retrait de décision n°05C du 22 février 2024 portant délégation à la Commune du Blanc-Mesnil de l'exercice du droit de préemption pour le bien sis au Blanc-Mesnil, 4 rue Edouard Renault, cadastré section BI n°13, BI n°14 et BI n°29, conformément à la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) parvenue en mairie du Blanc-Mesnil le 07 février 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 la demande de visite et de pièces complémentaires effectuée le 8 mars 2024 par la Commune du Blanc-Mesnil,

VU le procès-verbal contradictoire de visite en date du 28 mars 2024,

VU la réception des pièces complémentaires par voie électronique le 10 avril 2024,

VU les acquisitions déjà réalisées dans le secteur dit du « Centre d'Affaire Paris Nord », rue Edouard Renault et avenue de la République, par la Ville du Blanc Mesnil en vue de la réalisation des objectifs de la convention,

VU l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 17 avril 2024,

CONSIDERANT les orientations 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, en particulier à proximité des gares,

CONSIDERANT les objectifs de dynamisation et de modernisation de l'économie locale sur le territoire, exposés dans le PADD du PLU du Blanc-Mesnil,

CONSIDERANT l'identification du secteur de la Morée, correspondant au secteur de veille dit du « Centre d'Affaires Paris Nord » et intégrant le bien faisant l'objet de la DIA, au sein du PADD du PLU de la commune du Blanc Mesnil comme l'un des principaux secteurs à enjeux et particulièrement en termes de renouvellement urbain,

CONSIDERANT que la modification n°2 du PLU engagée en mars 2023 va entraîner le classement des parcelles BI n°13, BI n°14 et BI n°29 en zone UI et l'instauration d'une d'Orientation d'Aménagement et de Programmation visant à conforter le tissu d'activité économique et à créer des équipements publics sur le secteur de la Morée ;

CONSIDERANT que l'acquisition du bien situé au Blanc-Mesnil, 4 rue Edouard Renault, cadastré section BI n°13, BI n°14 et BI n°29, objet de la DIA susvisée, permettra de développer une opération mixte d'activités et d'équipements publics,

CONSIDERANT 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 d'agir en faveur du développement économique,

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 la convention d'intervention foncière entre la Ville du Blanc-Mesnil, l'Etablissement public territorial Paris Terres d'Envol, la Métropole du Grand Paris 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 les parcelles sises 4 rue Edouard Renault, cadastrées section BI n°13, BI n°14 et BI n°29, font partie d'un secteur de veille foncière de la convention d'intervention foncière conclue le 19 juillet 2019 entre la Ville du Blanc-Mesnil, l'Etablissement public territorial Paris Terres d'Envol, la Métropole du Grand Paris et l'Etablissement public foncier d'Ile de France, et que la mission de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France sur ce secteur consiste en l'acquisition au cas par cas des biens immobiliers et fonciers constituant une opportunité stratégique au sein des périmètres de veille, telle que définie dans l'article 4 de la convention,

CONSIDERANT que ces actions d'aménagement urbain tendant à réaliser une opération mixte d'activités économiques et d'équipements publics, nécessitent une maîtrise foncière préalable,

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 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 d'une opération d'aménagement mixte d'activités économiques et d'équipements publics,

DECIDE

ARTICLE 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 4 rue Edouard Renault au Blanc-Mesnil, cadastré BI n°13, BI n°14 et BI n°29, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) mentionnée ci-dessus, au prix de DEUX MILLIONS TROIS CENT QUARANTE MILLE EUROS (2 340 000 €) en ce compris la commission d'agence de DEUX CENT MILLE CINQ CENT CINQUANTE QUATRE EUROS ET QUATRE-VINGT-DIX-HUIT CENTIMES HORS TAXES (200 554,98€ HT) à la charge du vendeur.

Ce prix s'entendant en l'état d'occupation de l'immeuble tel que précisé 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 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 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 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 :

- Au propriétaire selon les indications mentionnées dans la DIA,
- A Maître Matthieu de Saint Marc, domicilié au 70 boulevard de Courcelles 75017 PARIS, en tant que notaire mandataire de la vente,
- A l'acquéreur évincé selon les indications mentionnées dans la DIA.

ARTICLE 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie du Blanc-Mesnil.

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.

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 **03/05/2024**



Gilles BOUVELOT
Directeur Général