DECISION
EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN
PAR DELEGATION DE PLAINE COMMUNE
PORTANT SUR LE BIEN CADASTRE
SECTION H N°78 SIS 52 AVENUE JEAN JAURES A L'ILE-SAINT-DENIS

N° 2400111

Réf. DIA n° IA 093 039 24 A0005

Le Directeur général,

Vu la loi Egalité et Citoyenneté n°2017-86 du 27 janvier 2017 et notamment son article 32,

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment son article L2122-22,

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.213-3 et R.213-1 à 3,

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 n°2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement et portant diverses mesures relatives à la cohésion sociale,

Vu la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social,

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, visant notamment à favoriser la construction de logements,

Vu le contrat de développement territorial de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune signé en date du 22 janvier 2014 établi pour la période 2014/2030,

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

Vu le programme local de l'habitat intercommunal de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune, arrêté le 28 juin 2022 pour une durée de 6 ans couvrant la période 2022-2027,

Vu le Plan Local D'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune approuvé le 25 février 2020, modifié par délibération du Conseil de Territoire le 11 avril 2023, ainsi que son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le classement du bien en zone UM du PLU, correspondant à des espaces mixtes de densités intermédiaires, au bâti hétérogène,

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 Conseil de territoire de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune du 25 février 2020 portant sur l'instauration du droit de préemption territorial sur la totalité des zones urbaines et d'urbanisation futures délimitées au PLUi sur la commune L'Île-Saint-Denis et la confirmation des délégations du droit de préemption urbain,

Vu la délibération du 5 octobre 2018 n° B18-4-18 du Bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de L'Île-Saint-Denis, l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 17 octobre 2018 du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de L'Île-Saint-Denis, l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 18 octobre 2018 du Conseil municipal de la ville de L'Île-Saint-Denis approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de L'Île-Saint-Denis, l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière entre la commune de L'Île-Saint-Denis, l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France signée le 28 novembre 2018, pour un budget estimatif global de 17 millions d'euros,

Vu l'avenant en date du 20 avril 2022, modifiant la convention d'intervention foncière en venant étendre les secteurs de veille foncière à celui du « centre-ville »,

Vu ladite convention d'intervention foncière prévoyant que l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France intervienne notamment par délégation des droits de préemption et de priorité par l'autorité compétente,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître Mireille DAVILA, notaire à Boulogne-Billancourt (92100), en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 20 mars 2024 en mairie de L'Île-Saint-Denis, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire de céder le bien sis n°52 avenue Jean Jaurès à L'Île-Saint-Denis, cadastré section H n°78, d'une contenance totale de 557 m², moyennant le prix de HUIT CENT QUARANTE MILLE EUROS (840 000 €) en ce non compris une commission à la charge de l'acquéreur de CINQUANTE ET UN MILLE EUROS (51 000 €) TTC, en valeur libre,

Vu la décision de Plaine Commune n° DDP-24-108 en date du 13 juin 2024, déléguant l'exercice du droit de préemption urbain à l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France à l'occasion de la déclaration d'intention d'aliéner reçue le 20 mars 2024 en mairie de L'Île-Saint-Denis susmentionnée,

Vu la demande la demande de visite signifiée par l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune et la visite réalisée le 22 mai 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 Adjoint, l'exercice du droit de préemption,

Vu l'Orientation d'Aménagement et de Programmation dite « Jaurès » au PLUi, qui vise à recomposer le tissu urbain du secteur, en créant une mixité d'activités et d'habitat dont 8 à 20 logements sociaux dans le cadre de la reconstitution de l'offre du NPNRU de L'Île-Saint-Denis,

Vu l'étude de faisabilité diligentée par l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune en janvier 2021 sur le bien mis en vente ainsi que sur les parcelles voisines cadastrées H 64 partie, 78, 36, 38, 39, 40, 58, 57, 42 et 37 et concluant à la possibilité d'y réaliser une opération de 46 logements locatifs mixtes,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 3 juin 2024,

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 contrat de développement territorial de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune signé le 22 janvier 2014, qui poursuit un objectif de production de 4 200 logements par an dont 40% locatifs sociaux à l'échelle du territoire de Plaine Commune,

Considérant le programme local de l'habitat intercommunal de Plaine Commune arrêté le 28 juin 2022 qui a ajusté les objectifs de production de logement par rapport à ceux du contrat de développement territorial à 3 500 logements annuels dont 30% locatifs sociaux à l'échelle du territoire de Plaine Commune,

Considérant le dossier complémentaire de candidature NPNRU du quartier sud de L'Île-Saint-Denis déposé en mai 2021, relatif au programme de rénovation urbaine de la commune, qui prévoit la reconstitution de l'offre locative démolie à hauteur de 40 logements à produire dans le centre-ville de L'Île-Saint-Denis,

Considérant l'étude de faisabilité diligentée par l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune qui conclue à la possibilité de réaliser 46 logements mixtes sur le bien mis en vente et les parcelles voisines,

Considérant qu'outre l'enjeu d'urbaniser le bien objet de la DIA, ce bien est situé en zone UM du PLU correspondant à un secteur ciblé pour répondre aux objectifs de construction de logements sur le territoire communal,

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 ainsi que d'agir en faveur du développement économique,

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 à savoir, « construire des logements, dont des logements sociaux », présente un intérêt général au sens de l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme,

Considérant que l'acquisition du bien objet des présentes permettrait la réalisation d'une quinzaine de logements locatifs sociaux,

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

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis n°52 avenue Jean Jaurès à L'Île-Saint-Denis, cadastré section H n°78, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, en valeur libre, au prix de TROIS CENT CINQUANTE QUATRE MILLE DEUX CENTS EUROS (354 200 €) en ce compris une commission à la charge de l'acquéreur.

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, sous pli recommandé avec accusé de réception ou remise contre décharge à :

- Au propriétaire, selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître Mireille DAVILA, notaire, sis 152 route de la Reine à Boulogne-Billancourt (92100), en tant que notaire et mandataire de la vente,
- A l'acquéreur évincé, selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,

Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie de L'Île-Saint-Denis.

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.

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.

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,
Directeur Général