

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la Métropole du Grand Paris
pour le bien situé au
5bis Rue de la Victoire - lots 13, 86, 106, 107, 108 et 109
au BLANC-MESNIL
Et cadastré section BD N°21

Décision n° 2400123

Réf. DA n°093 007 24C0115 réceptionnée en Mairie du Blanc-Mesnil le 08 avril 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'Établissement 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'Établissement 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, visant notamment à favoriser l'urbanisation par le renouvellement urbain et la densification dans les tissus urbains existants, en particulier à proximité des gares,

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 la parcelle BD n°21 en zone UI, correspondant à une zone à vocation économique,

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°CM2023/04/14/02 du conseil métropolitain déclarant d'intérêt métropolitain l'opération d'aménagement de la Molette,

VU la délibération n°CM2023/04/14/03-02 du conseil métropolitain instituant le droit de préemption urbain dans le périmètre de l'opération d'intérêt métropolitain de la Molette,

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°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 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 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 de la Molette, et précisant l'objectif de réalisation de 100 logements par hectare minimum dans un délai de 5 ans pour un budget estimatif global de 25 millions d'euros,

VU la demande d'acquisition (DA) établie par la SCI LOLA INVEST, en application des articles L.211.5, L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 08 avril 2024 en mairie du Blanc-Mesnil, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire de vendre son bien situé au 5bis rue de la Victoire - lots 13, 86, 106, 107, 108 et 109, cadastré au Blanc-Mesnil section BD N°21, libre, moyennant le prix de UN MILLION CINQ CENT TRENTE MILLE EUROS (1 530 000€),

VU la délibération n°CM2023/03/22/17-02 du conseil métropolitain déléguant au Président de la Métropole du Grand Paris l'exercice du droit de préemption urbain et la possibilité de le déléguer,

VU la décision n°D2024-92 du Président de la Métropole du Grand Paris en date du 22 mai 2024, déléguant à l'EPFIF l'exercice du droit de préemption pour le bien sis au Blanc-Mesnil, 5bis rue de la Victoire - lots 13, 86, 106, 107, 108 et 109, cadastré section BD n°21, conformément à la demande d'acquisition (DA) parvenue en mairie du Blanc-Mesnil le 08 avril 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 la demande de pièces complémentaires effectuée par voie d'huissier par l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France le 31 mai 2024 auprès de la SCI LOLA INVEST et le 4 juin 2024 auprès de Maitre Stéphane ICHOU,

VU la réception des pièces complémentaires par LRAR le 13 juin 2024,

VU les acquisitions déjà réalisée dans le secteur dit « ZAC de la Molette », rue de la Victoire, par l'EPFIF en vue de la réalisation des objectifs de la convention,

VU l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 19 avril 2024,

CONSIDERANT 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,

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,

CONSIDERANT les objectifs de développement et de construction de logements autour des 4 futures gares du réseau du Grand Paris inscrits dans le contrat de développement territorial du Bourget « Pôle d'Excellence Aéronautique » en date de janvier 2014,

CONSIDERANT les objectifs de mixité sociale et de rééquilibrage de la répartition des logements sur le territoire, exposés dans le PADD du PLU du Blanc-Mesnil,

CONSIDERANT l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU laquelle prévoit dans un périmètre dont le bien objet de la DA visée ci-dessus fait partie, le développement d'une offre résidentielle sur le secteur de la Molette avec la création d'environ 1 700 nouveaux logements, dont 800 à l'échéance du PLU,

CONSIDERANT que les enjeux du PLU de la commune du Blanc-Mesnil sont de faire du secteur de la Molette un nouveau quartier mixte,

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 en particulier de logements sociaux,

CONSIDERANT que le PADD visé ci-dessus exprime l'objectif de la Ville du Blanc-Mesnil de renforcer la structure de la zone de la Molette en créant une véritable centralité et en intégrant la trame bleue,

CONSIDERANT que le bien objet de la DA 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 le bien sis 5bis rue de la Victoire - lots 13, 86, 106, 107, 108 et 109, cadastré section BD n°21, fait partie d'un secteur de veille foncière de la convention d'intervention foncière conclue le 1 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, 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 la délibération n°CM2023/04/14/02 du conseil métropolitain déclarant d'intérêt métropolitain l'opération d'aménagement de la Molette et la délibération n°CM2023/04/14/03-01 prenant en considération un périmètre d'étude sur le secteur de la Molette,

CONSIDERANT que le bien objet de la DA, est intégré dans un ilot opérationnel du projet d'aménagement de la zone industrielle de la Molette visant à accueillir une opération mixte de construction de 5 100 logements et d'équipements publics,

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 ces actions d'aménagement urbain tendant à réaliser une opération mixte de logements et d'équipements publics, nécessitent une maîtrise foncière préalable,

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 et qu'il a à ce titre déjà réalisé plusieurs acquisitions dans le secteur de la Molette,

CONSIDERANT que dans ces conditions, la préemption du bien objet de la DA susvisée est stratégique pour la réalisation d'une opération d'aménagement mixte comprenant 5 100 logements et des équipements publics,

DECIDE

ARTICLE 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 5bis rue de la Victoire - lots 13, 86, 106, 107, 108 et 109 au Blanc-Mesnil, cadastré BD n°21, tel que décrit dans la demande d'acquisition (DA) mentionnée ci-dessus, au prix de SIX CENT SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (670 000 €).

Ce prix s'entendant en l'état d'occupation de l'immeuble tel que précisé dans la DA,

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 demande d'acquisition, 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 DA,
- A Maître Stéphane Ichou, domicilié au 51 avenue Montaigne 75 008 PARIS, en tant que notaire mandataire de la vente.

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 2 juillet 2024

Gilles Bouvelot
Directeur général

