

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'EPT Plaine Commune
pour les biens situés 17 rue Ernest Renan à Saint-
Denis, cadastrés section AH n° 123, 125 et 127

N° 2400176

Réf. DIA n° **1045997/DPL/TOT/**

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 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 n° 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbain 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 les dispositions du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement approuvé le 30 avril 2024,

Vu la convention Qualité Constructions Neuves de Plaine Commune en date du 11 avril 2023,

Vu le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Plaine Commune approuvé le 25 février 2020 par le Conseil de Territoire de Plaine Commune, mis à jour par arrêté du 15 décembre 2020, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le classement du bien en zone UMD du PLUi, qui correspond à des espaces mixtes à fortes densités pouvant regrouper de nombreuses fonctions urbaines (habitat, commerces et services, artisanat, équipements),

Vu le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi, et notamment l'axe n°1 « *Un territoire pour tous, solidaire et inclusif* », qui vise notamment à « *offrir des conditions d'habitat satisfaisantes pour tous* » et à « *répondre à la forte demande sociale de l'habitat* »,

Vu le plan des périmètres de mixité sociale du PLUi de Plaine Commune, approuvé le 25 février 2020, qui comprend les biens objets de la présente DIA au titre desdits périmètres de mixité sociale,

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 Plaine Commune n° CT-20/1459 du 25 février 2020 réinstaurant les périmètres de droit de préemption urbain et droit de préemption urbain renforcé en conséquence de l'adoption d'un plan local d'urbanisme intercommunal, et notamment sur la totalité des zones urbaines et d'urbanisation future délimitées au PLUI sur la commune de Saint-Denis, et confirmant les délégations de l'exercice du droit de préemption urbain,

Vu le contrat de développement territorial 2014/2030 de Plaine Commune,

Vu le Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement en date du 28 juin 2018,

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2022/2027 de Plaine Commune en date du 22 juin 2022 fixant notamment l'objectif de production annuelle de 3 500 logements,

Vu la délibération du 28 novembre 2017 n°B17-5-22 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Saint-Denis, l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune et l'EPFIF,

Vu la délibération du 21 décembre 2017 du Conseil municipal de la ville de Saint-Denis approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Saint-Denis, l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune et l'EPFIF,

Vu la délibération du 6 décembre 2017 du Conseil de territoire de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Saint-Denis, l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune et l'EPFIF,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 29 décembre 2017 entre la commune de Saint-Denis, l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune et l'EPFIF,

Vu l'avenant numéro 1 en date du 20 mai 2021 modifiant la convention d'intervention foncière et élargissant l'intervention de l'EPFIF, identifiant notamment dans le secteur de veille foncière dit « Centre-Ville » l'îlot comprenant notamment les parcelles objets de la DIA,

Vu l'avenant numéro 2 en date du 24 juin 2022 modifiant la convention d'intervention foncière et élargissant l'intervention de l'EPFIF,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Ludovic DE PRAINGY, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 8 juillet 2024 en mairie de Saint-Denis, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien situé à Saint-Denis, 17 rue Ernest Renan, cadastrés à Saint-Denis section AH n°123, 125 et 127, moyennant le prix d'UN MILLION CINQ CENT MILLE EUROS (1 500 000 €) en valeur libre, ainsi qu'une commission d'agence d'un montant de CENT MILLE EUROS TTC (100 000 €) à la charge de l'acquéreur,

Vu la délibération du Conseil de Territoire de l'EPT Plaine Commune en date du 28 juin 2022 portant délégation au Président d'une partie des attributions du Conseil de Territoire et l'autorisant à subdéléguer la signature des décisions prises en vertu de cette délégation,

Vu la décision du Président de l'Etablissement public territorial Plaine commune n°DDP-24/117 en date du 16 octobre 2024, portant délégation du droit de préemption urbain à l'établissement public foncier d'Ile de France concernant le bien immobilier à usage d'activité sis 17 rue Ernest Renan à Saint-Denis, parcelles cadastrées section AH n°123,125 et 127,

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 Adjoints, l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande unique de visite et de pièces complémentaires signifiée par voie d'huissier le 5 septembre 2024,

Vu la réception des pièces complémentaires le 11 septembre 2024,

Vu la visite effectuée le 20 septembre 2024 et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite,

Vu l'étude de capacité produite par l'EPT Plaine Commune concluant à la possibilité de réaliser sur le bien faisant l'objet de la DIA susmentionnée un projet d'environ 31 logements sociaux,

Vu les acquisitions déjà réalisées par l'EPFIF sur le territoire communal de Saint-Denis au titre de la convention d'intervention foncière précitée,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 9 octobre 2024,

Considérant :

Considérant 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,

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 les objectifs de la territorialisation de l'offre de logements (TOL), et en déclinaison du contrat de développement de territoire induisant un rythme de production annuel moyen de 4 200 logements pour Plaine Commune pour la période 2016 – 2030, et repris par le Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement,

Considérant les objectifs du Contrat de développement territorial 2014 – 2030 de Plaine Commune en date du 22 janvier 2014 qui fixent l'accroissement de l'offre de logement de manière diversifiée et équilibrée, par la production de 4 200 logements par an en moyenne à partir de 2016 et jusqu'à 2030,

Considérant les objectifs du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi, et notamment l'axe n°1 « *Un territoire pour tous, solidaire et inclusif* », ayant notamment pour but de donner aux populations habitantes, étudiantes et salariées de Plaine Commune l'opportunité d'accéder à des logements répondant à leurs besoins tout au long de leurs parcours résidentiels et à proximité de leur emploi, ainsi que l'encadrement de la programmation de logements, et la carte n°1 « *Offrir des conditions d'habitat satisfaisantes pour tous* »,

Considérant le plan des périmètres de mixité sociale du PLUi de Plaine Commune, approuvé le 25 février 2020, qui impose aux projets de réaliser sur les biens objets de la présente DIA une obligation de mixité sociale,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLUi classant la parcelle précitée en zone UMD qui correspond à des espaces mixtes à fortes densités pouvant regrouper de nombreuses fonctions urbaines (habitat, commerces et services, artisanat, équipements),

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'EPPFIF de contribuer à accélérer et augmenter la production de logements et en particulier de logements sociaux,

Considérant que le périmètre de veille foncière « Centre-Ville » est un secteur de développement stratégique pour la collectivité intégré via l'avenant à la convention d'intervention foncière passée avec l'EPPFIF le 20 mai 2021,

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

Considérant que les objectifs de la convention d'intervention foncière entre la ville de Saint-Denis, l'EPT Plaine Commune et l'EPPFIF doivent permettre la sortie opérationnelle d'environ 1 950 logements au total,

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi, à savoir la réalisation d'un projet de logements 100% social afin notamment de permettre le renouvellement urbain sur l'emprise de la DIA, 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 et projets déjà réalisés par l'EPPFIF sur la commune de Saint-Denis,

Considérant que l'EPPFIF 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 d'un projet d'environ 30 logements sociaux comme prévu dans l'étude capacitaire de l'EPT Plaine Commune.

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 17 rue Ernest Renan à Saint-Denis, cadastrés section AH numéros 123, 125 et 127 tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de SIX-CENT CINQUANTE MILLE EUROS (650 000 €), en ce compris la commission d'agence d'un montant de CENT MILLE EUROS TTC (100 000 €) 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

- Au vendeur selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- A Maître DE PRAINGY Ludovic, 39/43 Quai André Citroën, 75015 PARIS, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- A l'acquéreur évincé mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner,

Article 5 :

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