

**OFFRE  
PAR EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN DELEGUE  
PORTANT SUR LE BIEN CADASTRE V n° 42,  
SIS 4, RUE JULES FERRY, A LA COURNEUVE**

N° 1900195  
DIA reçue en mairie le 09/07/2019

**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 l'arrêté ministériel du 10 décembre 2015 portant nomination 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, visant notamment à favoriser la construction de logements,

Vu le contrat de développement territorial de Plaine Commune en date du 22 janvier 2014,

ILE-DE-FRANCE  
02 OCT. 2019  
POLE MOYENS  
ET MUTUALISATIONS

Vu le programme local de l'habitat (PLH) de Plaine Commune adopté le 20 septembre 2016 par le conseil de territoire l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune et son plan d'action,

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de la ville de La Courneuve approuvé le 20 mars 2018 par le conseil de territoire de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune et son projet d'aménagement et de développement durable,

Vu l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dite « Mécano - Champagnole » du plan local d'urbanisme de la ville de La Courneuve,

Vu le diagnostic patrimonial et le plan patrimonial du plan local d'urbanisme de la ville de La Courneuve,

Vu l'étude pré-opérationnelle pour l'aménagement du quartier de la mairie de La Courneuve réalisée par l'agence d'architecture, d'urbanisme et de paysage COBE (mandataire) en 2015 et 2016,

Vu le Cahier des charges patrimoniales du site industriel « Acières de Champagnole » réalisé par l'EURL d'architecture et d'urbanisme AMS STRAM GRAM en novembre 2018,

Vu le programme pluriannuel d'intervention (PPI) 2016-2020 de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, adopté par son conseil d'administration le 15 septembre 2016,

Vu la délibération du 2 décembre 2015 n°B15-3-7 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de La Courneuve, l'EPCI Plaine Commune et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 17 décembre 2015 n°5 du Conseil municipal de la ville de La Courneuve approuvant la convention d'intervention foncière entre la ville, l'EPCI, et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 2 décembre 2015 n°BD-15/438 de l'EPCI Plaine Commune approuvant la convention d'intervention foncière entre la ville, l'EPCI, et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière entre la ville de la Courneuve, l'EPCI Plaine Commune et l'EPFIF en date du 31 décembre 2015,

Vu la délibération du 15 mars 2019 n°B19-1-A28 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant l'avenant n°2 à la convention d'intervention foncière entre la commune de La Courneuve, l'EPT Plaine Commune et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 11 avril 2019 n°13 du Conseil municipal de la ville de La Courneuve approuvant l'avenant n°2 à la convention d'intervention foncière entre la ville, l'EPT, et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 3 avril 2019 n°BD-19/58 de l'EPT Plaine Commune approuvant l'avenant n°2 à la convention d'intervention foncière entre la ville, l'EPT, et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu l'avenant n°2 à la convention d'intervention foncière entre la ville de la Courneuve, l'EPT Plaine Commune et l'EPFIF en date du 25 avril 2019,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître Olivier TIXERONT, notaire à Aubervilliers, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 9 juillet 2019 en mairie de La Courneuve, informant Monsieur le Maire de l'intention de Monsieur Antoine BECHARA, Monsieur Marcel

KATUSZEWSKI et Madame Sylvia REYFTMANN, de céder le lot n°113 (bâtiment F) de la copropriété sise 4 rue Jules Ferry à La Courneuve, cadastrée section V n°42, d'une contenance totale de 5.791 m<sup>2</sup> (ensemble immobilier comprenant douze bâtiments dénommés A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, une cour couverte privative, une construction légère à usage de réserve, des cours et passages communs sur le reste de la parcelle), pour un total de 220/10.000 tantièmes, au prix de TROIS CENT QUARANTE CINQ MILLE EUROS (345.000,00 €) en valeur libre en ce non compris une commission d'agence d'un montant de VINGT CINQ MILLE EUROS (25.000,00 € TTC) à la charge de l'acquéreur,

Vu la Loi « Egalité et Citoyenneté » du 27 mars 2017 ayant transféré de plein droit aux Etablissements Publics Territoriaux (EPT) la compétence en matière de Droit de Prémption Urbain (DPU),

Vu la délibération n° CC-17/372 du Conseil de territoire de Plaine Commune en date du 31 janvier 2017 instaurant le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines et d'urbanisation futures de la commune de La Courneuve,

Vu la délibération n° CC-17/373 du Conseil de territoire de Plaine Commune soumettant au droit de préemption urbain renforcé les opérations visées à l'article L 211-4 du Code de l'urbanisme,

Vu la délibération n° CC-17/438 du Conseil de territoire de Plaine Commune en date du 28 mars 2017 donnant à Monsieur le Président de Plaine Commune compétence pour exercer et déléguer le droit de préemption urbain,

ET

Vu la décision n° DP-19/403 du Président de Plaine Commune en date du 25 juillet 2019, portant délégation à l'EPFIF l'exercice du droit de préemption pour le lot de copropriété du bien sis 4 rue Jules Ferry cadastré à La Courneuve section V n°42, appartenant à Monsieur Antoine BECHARA, Monsieur Marcel KATUSZEWSKI et Madame Sylvia REYFTMANN, conformément à la déclaration d'intention d'aliéner parvenue en mairie le 9 juillet 2019, susmentionnée,

Vu le règlement intérieur institutionnel adopté par le Conseil d'administration de l'EPFIF le 20 juin 2019 déléguant à son Directeur Général l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande de visite adressée le 27 août 2019 et la visite effectuée le 9 septembre 2019 à l'issue de laquelle un procès-verbal contradictoire a été réalisé,

Vu la demande de pièces adressée le 27 août 2019 et leur réception le 5 septembre 2019,

Vu les acquisitions voisines déjà réalisées par l'EPFIF au 86 rue de la Convention et 20 rue Jules Ferry (parcelles cadastrées section V n°40-41), respectivement le 14 octobre 2013 et le 23 octobre 2014, en vue de la réalisation des objectifs de la convention,

Vu l'intervention dans la copropriété du 4, rue Jules Ferry entamée par l'EPFIF le 9 octobre 2018 avec l'offre de préemption portant sur les lots appartenant à la SCI MG Ferry, et poursuivie le 1er mars 2019 avec l'offre de préemption portant sur les lots appartenant à la SCI Dan Immo,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 18 septembre 2019,

  
FRANCE  
02 OCT. 2019  
POLE MOYENS  
ET MUTUALISATIONS

**Considérant :**

Considérant les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF), notamment en faveur du renouvellement urbain et de la densification à proximité des gares,

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 en Région Ile-de-France,

Considérant l'objectif d'accroissement de l'offre de logements de manière diversifiée et équilibrée inscrit dans le Contrat de développement territorial de Plaine Commune,

Considérant l'objectif inscrit dans la 1<sup>ère</sup> orientation du Programme local de l'habitat de Plaine Commune de « *produire une offre de logements diversifiée pour répondre aux besoins des habitants du territoire [...]* » et notamment de construire 3 005 logements sur le territoire de La Courneuve entre 2016 et 2021,

Considérant que l'îlot, dit « Champagnole » (parcelles cadastrées section V n° 40-41-42-43), dans lequel se trouve le bien objet de la DIA présente un potentiel d'évolution d'ensemble et de création d'un programme mixte à dominante de logements, et qu'il convient d'envisager une intervention à cette échelle,

Considérant que la requalification de cet îlot a été entamée avec la construction par un bailleur social, en cours, de dix-huit logements locatifs sociaux sur les biens, sis 86 rue de la Convention et 20 rue Jules Ferry parcelles cadastrées section V n°40-41), acquis par l'EPFIF respectivement le 14 octobre 2013 et le 23 octobre 2014, et cédés le 28 septembre 2016,

Considérant que plusieurs bâtiments de la copropriété du 4, rue Jules Ferry, compte tenu de leurs caractéristiques architecturales et de leur état de conservation (structure métallique, vastes volumes, cloisons transformables, etc.), peuvent voir leur destination évoluer, et que l'acquisition de cet ensemble rendra possible la création d'un programme mixte à dominante de logements,

Considérant l'orientation d'aménagement et de programmation « Champagnole-Mécano » du Plan local d'urbanisme de La Courneuve qui a pour objectifs de conforter la centralité de ce secteur, de le reconnecter au reste du territoire, ainsi que de protéger et mettre en valeur les éléments patrimoniaux remarquables, tout en permettant leur reconversion,

Considérant l'étude réalisée sur le quartier de la mairie de La Courneuve par l'agence d'architecture, d'urbanisme et de paysage COBE, et présentée en comité de pilotage le 29 juin 2016, dans laquelle l'îlot dit « Champagnole » est identifié comme un enjeu urbain majeur du centre-ville qu'il convient de renforcer et mieux relier aux quartiers environnants,

Considérant que l'îlot dit « Champagnole », en raison de sa position centrale à proximité des transports, commerces, et équipements, représente un pôle structurant pour la commune de La Courneuve, et qu'une intervention à cette échelle doit permettre d'en renforcer la fonction de centralité et la position de pivot à l'articulation de plusieurs quartiers (Babcock, Convention, Six Routes, etc.),

Considérant que le projet d'aménagement et de développement durable du PLU de La Courneuve exprime l'objectif de « *valoriser le patrimoine architectural de la ville [et de] s'en servir comme levier pour la mise en œuvre de projets urbains de qualité* »,

Considérant le plan patrimonial et le diagnostic patrimonial du Plan local d'urbanisme de La Courneuve qui identifie comme élément remarquable le site des Aciéries de Champagnole auquel appartient le bien objet de la DIA,

Considérant le Cahier des charges patrimoniales du site industriel « Aciéries de Champagnole » réalisé par l'EURL d'architecture et d'urbanisme AMS STRAM GRAM en novembre 2018, qui définit le caractère architectural et patrimonial remarquable du site des Aciéries de Champagnole, préconise les bâtiments à conserver et indique ses potentialités de mutation vers un programme de logements et/ou d'activités,

Considérant que la mise en valeur et la reconversion du patrimoine remarquable de La Courneuve fait l'objet d'une politique publique portée par l'EPT Plaine Commune et la ville de La Courneuve depuis plusieurs années, avec notamment les projets dits « Mécano » et « Babcock » situés à proximité directe du bien objet de la DIA,

Considérant que l'acquisition de ce site, dont fait partie le bien objet des présentes, permettra de poursuivre la mise en œuvre de cette politique publique, dans le cadre de la transformation et de la mise en valeur de l'îlot dit « Champagnole »,

Considérant le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France fixant pour objectif prioritaire à l'EPPFIF de contribuer à l'augmentation de la production de logements,

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

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 de veille foncière sus visée,

Considérant que la réalisation des objectifs poursuivis à savoir, « *mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, [...] mettre en valeur le patrimoine bâti* », présente un intérêt général au sens de l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme,

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

4

ILE-DE-FRANCE

02 OCT. 2019

POLE MOYENS  
ET MUTUALISATIONS

**Décide :**

## **PREEMPTION A UN PRIX INFERIEUR**

### **Article 1 :**

De proposer d'acquérir le bien sis 4, rue Jules Ferry à La Courneuve, cadastré section V n°42, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de CENT SOIXANTE DEUX MILLE EUROS (162.000 €) en ce non compris la commission d'agence à la charge de l'acquéreur d'un montant de VINGT CINQ MILLE EUROS (25.000,00 € TTC).

Ce prix s'entendant d'un bien libre de toute occupation 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, sous pli recommandé avec accusé de réception ou remise contre décharge à :

- Monsieur Antoine BECHARA, demeurant au 25, passage Robespierre à Saint-Ouen (93400), en tant que propriétaire indivis,
- Monsieur Marcel KATUSZEWSKI et Madame Sylvia REYFTMANN, demeurant au 3, rue Cyrano de Bergerac à Paris (75018), en tant que propriétaires indivis,
- Maître Olivier TIXERONT, demeurant au 18, rue de la commune de Paris à Aubervilliers (93300), en tant que notaire de la vente,
- Monsieur Tristan BRUNET, demeurant au 1, rue Dubrunfaut à Paris (75012), en tant qu'acquéreur évincé,
- Monsieur Benjamin GUILLONNEAU, demeurant au 14, rue Fromentin à Paris (75009), en tant qu'acquéreur évincé,

### **Article 5 :**

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

LE PRÉFET D'ILE-DE-FRANCE  
02 OCT. 2013  
POLE MOYENS  
ET MUTUALISATION 136

**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-sous-Bois.

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-sous-Bois.

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 OCT. 2019**

Gilles BOUVELOT  
Directeur Général

02 OCT. 2019  
POLE MOYENS  
ET MUTUALISATIONS