

**OFFRE  
PAR EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN DELEGUE  
PORTANT SUR LE BIEN CADASTRE P n° 123,  
SIS 168, AVENUE PAUL VAILLANT COUTURIER, A LA COURNEUVE**

N° 1900214

DIA reçue en mairie le 26/06/2019

**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 le schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF) approuvé par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013,

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

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 (PADD),

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,

ILE-DE-FRANCE

16 OCT. 2019

POLE MOYENS  
ET MUTUALISATIONS

h

Vu l'étude de programmation urbaine et économique réalisée par le cabinet Anyoji Beltrando en 2013 et portant notamment sur l'îlot dit RN 2 à La Courneuve,

Vu l'étude de programmation et d'insertion urbaine de l'îlot RN 2 à La Courneuve dans la perspective de l'accueil du futur site de maintenance de la ligne 7 réalisée par le cabinet Anyoji Beltrando en 2019,

Vu la délibération du 17 avril 2019 n° 2019/138 du Conseil d'administration du Syndicat des Transports d'Ile-de-France,

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 Jean-Michel ROUVRAIS, notaire à Paris, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 26 juin 2019 en mairie de La Courneuve, informant Monsieur le Maire de l'intention de la Société civile immobilière LAUTHO de céder les lots n°20, 23 et 26 de la copropriété sise 168, avenue Paul Vaillant Couturier, cadastré section P n°123 à La Courneuve et section AO n°179 à Drancy, d'une contenance totale de 12.840 m<sup>2</sup>, consistant en des ateliers d'une surface utile de 2.527,18 m<sup>2</sup> au prix de DEUX MILLIONS CENT CINQUANTE MILLE EUROS (2.150.000,00 €) en valeur occupée en ce non compris une commission d'agence d'un montant de QUATRE VINGT DIX MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (90.000,00 € TTC) répartie entre l'acquéreur et le vendeur,

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 Préemption Urbain (DPU),

ILE DE FRANCE

16 OCT. 2019

POLE MOYENS  
ET MUTUALISATIONS

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 de la même date 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 19/405 du Président de Plaine Commune en date du 20 septembre 2019, portant délégation à l'EPFIF l'exercice du droit de préemption pour le bien sis 168, avenue Paul Vaillant Couturier cadastré à La Courneuve section P n°123, appartenant à la SCI LAUTHO, conformément à la déclaration d'intention d'aliéner parvenue en mairie le 26 juin 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, et, en cas d'empêchement, au directeur général adjoint, l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande de visite envoyée le 8 août 2019, la visite effectuée 29 août 2019 et le procès-verbal contradictoire établi à son terme,

Vu la demande de pièces envoyée le 8 août 2019 et leur réception complète le 19 septembre 2019,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 10 septembre 2019,

#### **Considérant :**

Considérant que le bien objet de la DIA est situé dans un secteur industriel à fort enjeu urbain, bénéficiant d'une excellente desserte routière (RN 2 et A 86) et ferroviaire (station de métro « 8 mai 1945 » à La Courneuve, la pôle gare RER-Grand Paris Express du Bourget),

Considérant les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF), notamment en faveur du renforcement de l'attractivité économique et de la densification à proximité des gares,

Considérant l'objectif du Contrat de développement territorial (CDT) de Plaine Commune de moderniser durablement les activités artisanales, industrielles et logistiques et de favoriser l'accueil des TPE-PME,

Considérant que le programme d'aménagement et de développement durable du PLU de La Courneuve définit les objectifs suivants en matière de développement économique : « *lancer une stratégie d'intensification du foncier économique en mobilisant toutes les possibilités offertes par les zones d'activités existantes et en densifiant leur occupation* » et « *maintenir un front bâti d'activités productives le long de la RN 2* »,

Considérant que le secteur RN 2 à La Courneuve, dans lequel est situé le bien objet de la DIA, a fait l'objet d'une étude de programmation urbaine et économique en 2013, conduite par l'agence d'architecture Anyoji-Beltrando, qui prévoyait notamment un scénario d'aménagement et de développement d'une offre

16 OCT. 2019

POLE MOYENS  
ET MUTUALISATIONS

nouvelle de bureaux et d'activités sur une emprise allant du 162 au 172 avenue Paul Vaillant Couturier, dans une perspective de requalification globale et de montée en gamme de ce secteur industriel,

Considérant que la RATP projette aujourd'hui l'implantation de son nouvel Atelier de maintenance des trains de la ligne 7 du métropolitain à La Courneuve sur les parcelles cadastrées section P n° 103-123-189-196-220-221-222, dans le cadre de la mise en service d'un nouveau matériel roulant (MF 19),

Considérant que ce projet d'implantation à l'étude de l'Atelier de maintenance au le secteur susmentionné a fait l'objet d'une délibération du Conseil d'administration du Syndicat des Transports d'Ile-de-France n° 2019/138 en date du 17 avril 2019 mentionnant la « *relocalisation de l'atelier à La Courneuve* »,

Considérant que dans un courrier en date du 1<sup>er</sup> juillet 2019, dans le cadre de l'élaboration du PLUi de Plaine Commune et de la consultation des personnes publiques associées, la RATP préconise la création d'un emplacement réservé ou d'une servitude de localisation au droit des parcelles susvisées pour le « *futur atelier de maintenance des trains de la ligne 7* »,

Considérant l'étude de programmation et d'insertion urbaine de l'îlot RN 2 à La Courneuve dans la perspective de l'accueil du futur site de maintenance de la ligne 7, en date du 5 février 2019, qui prévoit une programmation diversifiée avec notamment, en complément de l'accueil à l'étude du futur site de maintenance de la ligne 7, la réalisation d'un hôtel logistique dense en bordure de RN 2,

Considérant que cette programmation mixte, logistique et tertiaire, est compatible avec le règlement de la zone UE du PLU de La Courneuve,

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'EPFIF d'agir en faveur du développement économique,

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

Considérant 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,

Considérant que la réalisation des objectifs poursuivis à savoir, « *organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques* », 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

PLU UE

16 OCT. 2018

POLE MOYENS  
ET LOCALISATIONS

**Décide :**

## **PREEMPTION A UN PRIX INFERIEUR**

### **Article 1 :**

De proposer d'acquérir les lots n°20, 23 et 26 de la copropriété sise 168, avenue Paul Vaillant Couturier à La Courneuve, cadastré section P n°123, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix d'UN MILLION TROIS CENT QUATRE VINGT DIX MILLE EUROS (1.390.000 €) en ce non compris la commission d'agence d'un montant de SOIXANTE SIX MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (66.000,00 € TTC) à la charge de l'acquéreur.

Ce prix s'entendant d'un bien occupé tel que précisé dans la DIA et les pièces transmises par le notaire du vendeur le 23 août et le 19 septembre 2019.

### **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 :

- La Société civile immobilière LAUTHO, représentée par son gérant M. Benjamin BARBIERI, demeurant au 168, avenue Paul Vaillant Couturier à La Courneuve (93120), en tant que propriétaire,
- Maître Jean-Michel ROUVRAIS, demeurant au 13, rue Auber à Paris (75009), en tant que notaire de la vente,
- La société civile immobilière ZANI, demeurant au 41, rue d'Aulnay à Gonesse (95500), en tant qu'acquéreur évincé.

### **Article 5 :**

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

16 OCT. 2019  
POLE MOYENS  
ET MUTUALISATIONS

**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'EPPFIF.

En cas de rejet du recours gracieux par l'EPPFIF, 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'EPPFIF dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Paris, le ..... **16 OCT. 2019**

  
Le Directeur Général  
Gilles BOUVELOT