

17 JUIN 2020

Service des collectivités locales
et du contentieux

DECISION

Exercice du droit de préemption urbain

par délégation de l'Etablissement public territorial Grand Paris Grand Est

**pour les lots de copropriété n°1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65,
et 66 situés 18 rue Victor Hugo – 93370 MONTFERMEIL**

cadastrés section C n° 613

N° 2000089

Réf. DIA n° 09304720C0005

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 (EPFIF) 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'EPFIF,

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 la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de covid-19 et l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période,

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 du 20 décembre 2017,

4

Vu le programme local de l'habitat (PLH) de Clichy-sous-Bois – Montfermeil approuvé par délibération du conseil communautaire de la Communauté d'agglomération de Clichy- Montfermeil en date du 10 octobre 2013 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Montfermeil approuvé le 28 février 2017 et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le classement du bien en zone UE du PLU, destinée à accueillir essentiellement de l'habitat.

Vu le Programme pluriannuel d'interventions de l'EPFIF, arrêté par le Conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France le 15 septembre 2016,

Vu la délibération du Conseil municipal de Montfermeil en date du 17 mai 1988 instaurant le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines alors définies dans le POS,

Vu la délibération du Conseil municipal de Montfermeil en date du 17 septembre 2014 confirmant l'instauration du droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU,

Vu la délibération du 31 mai 2017 n° B17-2-5 du Bureau de l'EPFIF approuvant la convention entre la commune de Montfermeil, l'Etablissement public territorial (EPT) Grand Paris Grand Est et l'EPFIF,

Vu la délibération du 21 juin 2017 n° 2017/113 du Conseil municipal de la Commune de Montfermeil approuvant la convention entre la commune de Montfermeil, l'EPT Grand Paris Grand Est et l'EPFIF,

Vu la délibération du 20 juin 2017 n° 2017/06/20-24 du Conseil de territoire de l'EPT Grand Paris Grand Est approuvant la convention entre la commune de Montfermeil, l'EPT Grand Paris Grand Est et l'EPFIF,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 27 septembre 2017 entre la commune de Montfermeil, l'EPT Grand Paris Grand Est et l'EPFIF, délimitant notamment le périmètre de veille foncière « Tramway centre-ville » sur le territoire montfermeillois,

Vu la délibération n° CT2017/09/26-12 du Conseil de territoire de l'EPT Grand Paris Grand Est du 26 septembre 2017 déléguant à l'EPFIF le droit de préemption urbain sur les périmètres montfermeillois dits « zone AU au PLU secteur Côte du Change », « périmètre Franceville », « périmètre Tramway centre-ville » et « périmètre les Coudreaux »,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Romain GARCON, notaire à l'étude Maître Hadrien HYPOLITE située 36 rue de la Bienfaisance, Paris 8^{ème}, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 6 janvier 2020 en mairie de Montfermeil, informant Monsieur le Maire de l'intention de la Société à responsabilité limitée ADAM STONE représentée par Yann BENHAMOU de céder les lots de copropriété n°1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, et 66 sis 18 rue Victor Hugo, cadastré à Montfermeil section C n° 613, pour une contenance totale de 1 880 m², occupés, moyennant le prix de TROIS CENT SOIXANTE-SIX MILLE SIX CENT SOIXANTE-SEPT EUROS (366 667,00 €),

Vu l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 modifiée relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période, et notamment son article 12quater,

Vu la demande de pièces complémentaires effectuée le 24 février 2020 et leur réception le 11 mars 2020,

4

Vu les études de capacité réalisées par Seine Saint Denis Habitat et 3F Résidences sur l'assiette foncière correspondant à la parcelle C 613, objet en partie de la DIA susmentionnée, et concluant à la possibilité de réaliser une opération de densification d'environ 1 400 m² de surface de plancher de logements sociaux et dans une moindre mesure de revoir le schéma viaire du quartier en créant une voirie sur la parcelle C 613, objet en partie de la DIA susmentionnée, permettant de relier les parcelles C 576 et C 578, propriétés de l'Office Public de l'Habitat Seine-Saint-Denis ; et ainsi de désenclaver les résidences de logements existantes construites sur les parcelles précitées.

Vu les acquisitions déjà réalisées par l'EPFIF dans le secteur « Tramway centre-ville » et à proximité immédiate du bien objet de la DIA susvisée, à savoir les biens sis 4 impasse des Gazelles, 27 rue Paul Bert et 33 rue Paul Bert, en vue de la réalisation des objectifs de la convention ; et les acquisitions réalisées par la Ville de Montfermeil également à proximité immédiate du bien objet de la DIA susvisée, à savoir les biens sis 25 rue Paul Bert, 35 rue Paul Bert et 6 impasse des Gazelles.

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 2 avril 2020,

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 orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France, notamment en faveur de la densification du tissu urbain existants,

Considérant les orientations du PLH visé plus haut, visant notamment à répondre quantitativement et qualitativement à la diversité des besoins en logements et à améliorer la qualité urbaine pour aller vers davantage de mixités sociales et fonctionnelles,

Considérant que le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France le 15 septembre 2016, fixe pour objectif prioritaire à l'EPFIF de contribuer à accélérer et augmenter la production de logements et en particulier de logements sociaux,

Considérant l'engagement de la commune, à travers son PADD et en cohérence avec le PLH, dans des objectifs quantitatifs et qualitatifs de développement de l'habitat,

Considérant que le PADD visé ci-dessus prévoit un rythme de construction de 150 logements/an dès l'arrivée du tramway en 2019 ainsi que la poursuite du programme de diversification de l'habitat mis en œuvre sur l'ensemble du territoire,

Considérant que le PADD prévoit au titre de la lutte contre l'étalement urbain une densification du tissu, et ce notamment dans les secteurs pavillonnaires,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone UE au PLU, qui couvre les parties du territoire communal constituées d'un tissu urbain mixte, à dominante résidentielle, mais où se trouvent juxtaposées de l'habitat individuel et des ensembles de petits immeubles collectifs, en général bas et à caractère discontinu.

Considérant le programme de la convention d'intervention foncière entre la commune de Montfermeil, l'EPT Grand Paris Grand Est et l'EPFIF qui vise notamment, à travers le périmètre de veille foncière « Tramway – Centre-ville » où se situe le bien objet de la DIA, le développement de projets en centre-ville avec un objectif de densité de 80 logements à l'hectare et 25 % de logements locatifs sociaux,

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 l'acquisition du bien objet de la DIA permettra de réaliser une opération de logements sociaux d'environ 1 400 m² de surface de plancher,

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi, à savoir le développement d'un projet de logements en renouvellement urbain présente un intérêt général au sens de l'article L 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que ces actions d'aménagement urbain tendant à produire des logements sociaux, nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Considérant les acquisitions déjà réalisées par l'EPFIF dans le secteur « Tramway centre-ville » et notamment les acquisitions des biens sis 4 impasse des Gazelles, 27 rue Paul Bert et 33 rue Paul Bert et les acquisitions réalisées par la Ville de Montfermeil sises sis 25 rue Paul Bert, 35 rue Paul Bert et 6 impasse des Gazelles, démontrent la réalité du projet,

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 dans ces conditions, la préemption du bien objet de la DIA susvisée est stratégique pour la réalisation des objectifs assignés,

Décide

Article 1 :

De proposer d'acquérir les lots de copropriétés n°1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, et 66 sis 18 rue Victor Hugo. à Montfermeil, cadastré C n°613, tels que décrits dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de DEUX CENT SOIXANTE-TREIZE MILLE EUROS (273 000 €).

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 les biens précités. 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 ses biens.

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 à responsabilité limitée ADAM STONE représentée par Yann BENHAMOU, 5 avenue Ingres à Paris 16^{ème}, en tant que propriétaires,
- Maître Romain GARCON, notaire à l'étude de Maître Hadrien HYPOLITE, 35 rue de la Bienfaisance 75 008 PARIS, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- A l'acquéreur évincé.

Article 5 :

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

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.

Le décompte de ces délais doit être réalisé en tenant compte des dispositions spécifiques liées à l'épidémie de covid-19, et notamment l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période.

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 16 juin 2020



Gilles BOUVELOT,
Directeur général.