

**DECISION**  
**Exercice du droit de préemption urbain**  
**par délégation de l'Etablissement Public Territorial**  
**EST ENSEMBLE – GRAND PARIS**  
**pour le bien situé à Romainville (93230) 14 avenue**  
**Pierre Kerautret**  
**cadastré section AC n° 75 – lots 7 et 9**

N° 2000096  
Réf. DIA n° 20B0114

**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,

5

Vu les dispositions du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement du 20 décembre 2017,

Vu le plan local d'urbanisme intercommunal d'EST ENSEMBLE (PLUi) approuvé le 4 février 2020, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le classement du bien en zone UM 90C13 du PLUi, zone qui correspond aux secteurs mixtes, situés le plus souvent en transition entre les centralités et les quartiers pavillonnaires ou secteurs moins denses du territoire.

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

Vu la délibération n° 11-87-06 du Conseil municipal de la Commune de Romainville en date du 6 octobre 1987 instaurant le droit de préemption urbain,

Vu la délibération du 1<sup>er</sup> octobre 2008 n° B 08-3-6 du Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention cadre entre la commune de Romainville et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 25 juin 2008 n° 08-06-08 du Conseil Municipal de la ville de Romainville approuvant la convention cadre entre la ville et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 20 octobre 2008 entre la commune de Romainville et l'EPFIF délimitant un périmètre de veille foncière,

Vu les avenants à la convention d'intervention foncière en date des 19 juillet 2010 et 20 mars 2014, modifiant la convention d'intervention foncière,

Vu l'avenant n°3 à la convention d'intervention foncière entre l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France, la commune de Romainville et la communauté d'agglomération d'Est Ensemble devenue ensuite Etablissement Public Territorial d'Est Ensemble, signée le 30 décembre 2019 se substituant à la convention signée le 20 octobre 2008 et modifiée par avenant n°1 le 19 juillet 2010 et avenant n°2 le 30 mars 2014,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment son article L 5219-5 déterminant les compétences des établissements publics territoriaux et les conditions d'exercice des compétences précédemment transférées aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre existants au 31 décembre 2015 ;

Vu le périmètre de veille foncière prévue à la convention d'intervention foncière signée entre la commune de Romainville et l'EPFIF précisant l'objectif de réalisation d'opérations de logements comprenant au moins 30% de logements locatifs sociaux pour un budget estimatif global de 38 millions d'euros.

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître HOUZAI, notaire à Romainville, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 16 mars 2020 en mairie de Romainville, relative à la cession du bien situé à Romainville 14 avenue Pierre Kerautret/1 ville Brazza, cadastré section AC n° 75 et formant les lots de copropriété n° 7 et 9, libre de toute occupation, moyennant le prix de 150.000 €.

h

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 décision du Président de l'Etablissement Public Territorial EST ENSEMBLE en date du 26 mai 2020, portant délégation à l'EPFIF l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de la DIA susvisée,

Vu le règlement intérieur institutionnel et la délibération adoptée par le Conseil d'administration de l'EPFIF le 8 octobre 2015 déléguant à son Directeur Général, et, en cas d'empêchement, au Directeur Général Adjoint, l'exercice du droit de préemption,

Vu la délibération adoptée par le Conseil d'administration de l'EPFIF le 20 juin 2019 déléguant en cas d'absence ou d'empêchement du Directeur Général, le droit de préemption aux Directeurs généraux Adjoints,

Vu la demande de pièces complémentaires effectuées le 3 juin 2020 et leur réception le 9 juin 2020,

Vu la demande de visite effectuée le 3 juin 2020 et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite ayant eu lieu le 8 juin 2020,

Vu l'étude de faisabilité réalisée par l'EPFIF sur les propriétés cadastrées AC 76 et AC 75 concluant à la possibilité de réaliser une opération de construction de 19 logements neufs sur le bien faisant l'objet de la DIA susmentionnée,

Vu les acquisitions déjà réalisées dans le secteur Kerautret Camp 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 18 juin 2020

#### **Considérant :**

Considérant les obligations induites par l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain en date du 13 décembre 2000, en matière de logement social,

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 le plan de zonage et le règlement du PLUi classant la parcelle précitée en zone UM 90C13 au PLUi, zone qui correspond aux secteurs mixtes, situés le plus souvent en transition entre les centralités et les quartiers pavillonnaires ou secteurs moins denses du territoire.

Considérant que les enjeux du PLUi de la commune de Romainville pour ce secteur sont :

- Le maintien d'une mixité de fonctions
- La densification possible dans le respect de l'environnement urbain
- Permettre une transition avec les quartiers moins denses à traiter
- La volonté de requalification de certains secteurs dégradés

Considérant que le Programme pluriannuel d'interventions, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France le 15 septembre 2016, fixe pour objectif

5

prioritaire à l'EPFIF de contribuer à accélérer et augmenter la production de logements et en particulier de logements sociaux.

Considérant que le PADD visé ci-dessus exprime l'objectif de la Ville de Romainville,

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 19 logements dont 9 logements locatifs sociaux dans un secteur de développement stratégique compte tenu de l'arrivée de nouveaux transports (métro/tramway) et permettra une transition avec le tissu pavillonnaire environnant conformément au règlement de la zone UM 90C13 du PLUi approuvé,

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi présente un intérêt général au sens de l'article L 210-1 du code de l'urbanisme

Considérant les acquisitions déjà réalisées par l'EPFIF dans le secteur Kerautret Camp et notamment l'acquisition en cours de la propriété AC 76 biens sis 16 avenue Pierre Kerautret

Considérant la réalité des interventions de l'EPFIF sur le territoire de la commune de Romainville, laquelle se traduit par la revente déjà effectuée de biens ayant permis la création d'environ 1000 logements dont 30% de logements locatifs sociaux,

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 d'une opération de 19 logements neufs ;

**Décide :**

**Article 1 :**

De proposer d'acquérir le bien sis 14 avenue Pierre Kerautret à Romainville , cadastré AC n°75, lots 7 et 9, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de CENT DIX MILLE EUROS € (110.000 €).

**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 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 et sous pli recommandé avec accusé de réception à :

- Monsieur Benoit BARTHELEMY, vendeur, 115 rue du Mont Cenis 75018 PARIS
- Monsieur Damien BARTHELEMY, vendeur, 5 bis allée du Charron, Villa Aria 06110 LE CANNET
- Madame Violaine BARTHELEMY, vendeuse, 8 rue Sainte Beuve 75006 PARIS
- Madame Anne Claire MELLET, vendeuse, 4 rue Albert 33000 BORDEAUX
- Maître Christophe HOUZAI, notaire et mandataire des vendeurs, 35 avenue Lénine 93230 ROMAINVILLE
- Madame Christelle MOKDAD, acquéreur évincé, 3 allée Guynemer 93330 NEUILLY SUR MARNE

**Article 5 :**

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

**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.

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 .....25 JUN 2020

Gilles BOUVELOT  
Directeur Général

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'G' followed by a cursive flourish.