

**DECISION**  
**Exercice du droit de préemption urbain**  
**par délégation de l'Etablissement Public Territorial**  
**Est Ensemble**  
**pour le bien sis 15, rue Méhul à Pantin et cadastré**  
**section AG n° 56**

N° 1600095

**LE DIRECTEUR GENERAL**

**VU** le code général des collectivités territoriales,

**VU** le code de l'urbanisme,

**VU** le code de justice administrative,

**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** 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,

**VU** le Programme pluriannuel d'intervention 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 signé entre l'Etat, la Communauté d'agglomération Est Ensemble et les communes de Bagnolet, Bobigny, Bondy, Les Lilas, Le Pré-Saint-Gervais, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin et Romainville, en date du 21 février 2014,

**VU** la délibération du Conseil Territoriale d'Est Ensemble en date du 25 février 2019 approuvant la modification n°6 du P.L.U de la commune de Pantin ;

**VU** la délibération du Conseil Territorial d'Est Ensemble du 4 février 2020 approuvant le PLUi ;

**VU** la délibération du Conseil municipal de Pantin en date du 10 juillet 2006 instaurant le droit de préemption urbain renforcé sur l'ensemble des zones urbaines définies dans le PLU,

**VU** le projet urbain d'Est Ensemble adopté par le conseil territorial du 15 décembre 2015 ;

**VU** la convention d'intervention foncière n° 1 conclue le 29 mai 2007 entre la Ville de Pantin et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

**VU** la convention d'intervention foncière n° 2 conclue le 18 mars 2009 entre la Ville de Pantin et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France délimitant des périmètres de veille foncière sur des secteurs du territoire pantinois,

**VU** la convention d'intervention foncière n° 3 conclue le 18 avril 2018 entre la Ville de Pantin et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France se substituant aux deux conventions précédemment signés,

**VU** la délibération du Conseil Municipal de Pantin en date du 11 juillet 2008 instaurant un périmètre d'étude au sens de l'article 111-10 du code de l'Urbanisme sur le secteur Méhul,

**VU** l'étude urbaine produite en date du 28 septembre 2011 sur le secteur « Méhul » produite par les agences d'urbanisme Anyoji Beltrando, Xavier Lauzeral,

**VU** l'étude de capacité et faisabilité urbaine produite par l'agence Anyoji Beltrando à la demande la Ville de Pantin et de l'EPF IF, en date du 15 décembre 2016, sur l'ilot du 9/15 rue Méhul,

**VU** les acquisitions déjà réalisées dans le secteur Méhul par l'EPF IF en vue de la réalisation des objectifs de la convention d'intervention foncière (CIF) et notamment les acquisitions des biens sis 9 et 13 rue Méhul contigües et faisant partie du même tènement foncier,

**VU** la déclaration d'intention d'aliéner établie par les propriétaires en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 7 avril 2020 par la Ville de Pantin, informant Monsieur le Maire de l'intention de M. et Mme Brahim et Zohra ATIK de céder l'immeuble sis 15 rue Méhul à Pantin et cadastré section AG n°56 au prix de 800 000 € (HUIT CENT MILLE D'EUROS) en valeur libre auquel s'ajoute une commission d'intermédiaire à la charge de l'acquéreur de 36 000 € TTC (TRENTE SIX MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES).

**VU** le courrier de l'Établissement Public Territorial Est Ensemble de demande de visite en date du 11 juin 2020 envoyé par LRAR n°1A 16222913523 et reçu par M. ATIK, propriétaire, le 2 juillet 2020 et resté sans réponse dans un délai de 8 jours,

**VU** la décision N° D 2020 - 246 en date du 22 juillet 2020 de la première Vice-Présidente par délégation du Président de l'Établissement Public Territorial Est Ensemble portant délégation à l'EPF IF l'exercice du droit de préemption urbain pour le bien sis 15 rue Méhul à Pantin cadastré AG n° 56, appartenant à M. et Mme Brahim et Zohra ATIK, conformément à la déclaration d'aliéner parvenue à la Mairie le 7 avril 2020,

**VU** le règlement intérieur institutionnel adopté 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** l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 16/07/2020,

**CONSIDERANT** 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,

4

**CONSIDERANT** 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,

**CONSIDERANT** 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,

**CONSIDERANT** que la convention d'intervention foncière entre la Ville de Pantin et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France susvisée a pour objet de renforcer et de compléter le dispositif d'action foncière existant sur le territoire pantinois et de saisir dans des tissus urbains déjà constitués les opportunités favorisant des opérations de création de logements,

**CONSIDERANT** que le Programme pluriannuel d'intervention de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France fixe pour objectif prioritaire à l'EPFIF de contribuer à accélérer et augmenter la production de logements et en particulier de logements sociaux,

**CONSIDERANT** que parmi les périmètres traités dans cette convention, le secteur dit « 9/15 Méhul » dont fait partie la parcelle du 15 rue Méhul, a fait l'objet d'un travail qui a confirmé la faisabilité d'un projet de 42 logements dont un minimum de 14 logements locatifs sociaux ;

**CONSIDERANT** les actions de lutte contre l'habitat indigne menées par la Ville de Pantin ;

**CONSIDERANT** le très mauvais état des constructions sises 15 rue Méhul ;

**CONSIDERANT** le rapport de l'architecte expert datant de juin 2020 concluant à l'insalubrité irrémédiable des constructions sises 15 rue Méhul ;

**CONSIDERANT** la saisine du Coderst en cours de préparation au service communal d'hygiène et de Santé destinée à obtenir l'arrêté préfectoral de déclaration d'insalubrité irrémédiable des constructions sises 15 rue Méhul ;

**CONSIDERANT** l'avis défavorable de la commission communale de sécurité en date du 26 octobre 2018 ;

**CONSIDERANT** que l'acquisition du bien sis 15 rue Méhul, après remembrement avec la parcelle du 11 rue Méhul appartenant à la Ville de Pantin et celles des 9 et 13 rue Méhul récemment acquises par l'EPF IF, permettra en outre de poursuivre la requalification du front bâti sur la rue Méhul ;

**CONSIDERANT** que ce projet s'inscrit pleinement dans la réalisation des objectifs d'intérêt général détaillés ci-dessus, poursuivis par l'EPFIF et ses partenaires,

23 JUL. 2020

Service des collectivités locales  
et du contentieux

**CONSIDERANT** dès lors que la préemption du bien objet de la ~~DIA susvisée~~ permettra de finaliser le remembrement foncier engagé et de réaliser un programme de 42 logements dont un minimum de 14 logements locatifs sociaux dans le cadre de la requalification du front bâti sur la rue Méhul,

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

## **DECIDE**

### **ARTICLE 1 :**

De proposer d'acquérir le bien sis 15 rue Méhul, à PANTIN et cadastré section AG n° 56, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix ferme et définitif de 501 000 € (CINQ CENT UN MILLE EUROS) en ce compris la commission d'intermédiaire de 36 000 € TTC à la charge de l'acquéreur, soit un montant hors commissions de 465 000 € (QUATRE CENT SOIXANTE CINQ MILLE EUROS).

### **ARTICLE 2 :**

Le vendeur est informé qu'il dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception 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.

5

**ARTICLE 4 :**

La présente décision sera notifiée par exploit d'Huissier de Justice à :

- Monsieur et madame Brahim et Zohra ATIK, 24 rue André Guilloux, 93240, STAINS, en tant que vendeurs et signataire de la DIA.

**ARTICLE 5 :**

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

**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'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.

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 28/07/20

**Gilles BOUVELOT**  
*Directeur Général*