

**DECISION**  
**Exercice du droit de préemption urbain**  
**par délégation du Préfet de Seine-Saint-Denis**  
**pour le bien situé 1 Allée de la Limite au Raincy**  
**Et cadastré section AE n°163**

*Décision n°2000130*

*Réf. DIA n° 093062 20C0103 réceptionnée en Mairie du Raincy le 18/03/2020*

Le Directeur général adjoint,

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

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

**VU** le code de justice administrative,

**VU** la Loi Egalité et Citoyenneté n°2017-86 du 27 janvier 2017,

**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 l'urbanisation par le renouvellement urbain et la densification dans les tissus urbains existants, en particulier à proximité des gares,

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

**VU** la délibération n°2015-30.03-4.2 du 30 mars 2015 de la commune du Raincy approuvant le lancement de la transformation du POS en PLU,



**VU** la délibération n° CT2016/04/08-21 du 8 avril 2016 du Conseil de territoire de l'Etablissement Public Territorial de Grand Paris Grand Est approuvant la poursuite et l'achèvement des procédures de PLU, de POS et de RLP, engagées avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016,

**VU** la délibération n°CT2017/01/31-11 du 31 janvier 2017 approuvant le plan local d'urbanisme (PLU) de la Ville du Raincy,

**VU** le classement du bien en zone UE, correspondant à une zone destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat,

**VU** le Programme pluriannuel d'intervention 2016-2020, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile de France le 15 septembre 2016,

**VU** la délibération n°98.04.06 en date du 27 avril 1998 de la commune du Raincy instituant le droit de préemption urbain,

**VU** l'arrêté préfectoral n°2017-3694 du 14 décembre 2017 prononçant la carence définie par l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation au titre du non-respect des obligations de production de logements locatifs sociaux durant la période triennale 2014-2016 sur la commune du Raincy,

**VU** la délibération n° B14-2-9 en date du 16 décembre 2014 du Bureau du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France approuvant la convention d'intervention foncière entre la Ville du Raincy et l'Etablissement public foncier d'Ile de France,

**VU** la délibération du 30 mars 2015 de la Commune du Raincy approuvant la convention d'intervention foncière entre la Ville et l'Etablissement public foncier d'Ile de France,

**VU** la convention d'intervention foncière conclue le 18 mai 2015 entre la Ville du Raincy et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

**VU** la déclaration d'intention d'aliéner n°093062 20C0103 établie par l'étude notariale de Maître Pierre-Jean QUIRINS – située au 110 Avenue de la Résistance 93340 LE RAINCY - en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue en mairie du Raincy le 18 mars 2020, concernant un immeuble d'habitation, occupé, sis au Raincy, 1 Allée de la Limite, cadastré section AE n°163, constituant les lots n° 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 22 et 23, appartenant à Monsieur David SERRANO, cédé au prix de 850.000 € (HUIT CENT CINQUANTE MILLE EUROS), étant précisé qu'une commission d'agence d'un montant de 21.000 € TTC (VINGT ET UN MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES) est à la charge du vendeur,

**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** l'arrêté préfectoral n° 2020-1684 du Préfet de la Seine-Saint-Denis en date du 10 août 2020, déléguant à l'EPPFIF l'exercice du droit de préemption pour le bien sis au Raincy, 1 Allée de la Limite, cadastré section AE n°163, appartenant à Monsieur SERRANO David, conformément à la déclaration d'intention d'aliéner parvenue en mairie du Raincy, le 18 mars 2020,

**VU** le règlement intérieur institutionnel et les délibérations adoptées par le Conseil d'administration de l'EPPFIF le 8 octobre 2015 et le 20 juin 2019 déléguant à son Directeur Général, et, en cas d'empêchement, aux Directeurs Généraux Adjointes, l'exercice du droit de préemption,

**VU** la décision n°2020-36 en date du 23 juillet 2020 constatant l'absence ou l'empêchement du Directeur Général de l'EPPFIF d'exercer le droit de préemption et de priorité, et déléguant au directeur général adjoint l'exercice du droit de préemption,

**VU** la demande de documents complémentaires et de visite adressée au mandataire et au propriétaire par La Préfecture de Seine-Saint-Denis par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 9 juillet 2020, reçu le 18 juillet 2020, acceptée par le propriétaire le 20 juillet 2020,

**VU** la visite du bien et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite effectuée le 23 juillet 2020,

**VU** l'étude de faisabilité réalisée par la SA HLM Toit et Joie sur le bien et concluant à la possibilité de réaliser sur le bien faisant l'objet de la DIA susmentionnée un programme de huit logements sociaux,

**VU** l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 13 août 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,

**CONSIDERANT** les orientations 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,

**CONSIDÉRANT** qu'en application de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, l'objectif de réalisation de logements sociaux pour la période triennale 2020-2022 est de 565 logements sociaux pour la commune du Raincy,

**CONSIDERANT** que la parcelle située au 1 Allée de la Limite, cadastrée AE n°163 fait partie du périmètre de veille foncière de la convention d'intervention foncière conclue le 18 mai 2015 entre la Ville du Raincy et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, et que la mission de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France consiste en l'acquisition au cas par cas des biens



immobiliers et fonciers, constituant une opportunité stratégique au sein des périmètres de veille, telle que définie dans l'article CGI 1.3 de la convention,

**CONSIDÉRANT** que l'acquisition, par l'EPFIF, du bien situé 1 allée de la Limite, cadastré section AE n°163, permettra de réaliser une opération de huit logements sociaux, favorisant ainsi l'atteinte des objectifs déterminés en application du premier alinéa de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation ;

**CONSIDERANT** que la réalisation d'une telle opération présente un intérêt général au sens de l'article L210-1 du code de l'urbanisme,

**CONSIDERANT** que la convention d'intervention foncière entre la Ville du Raincy et l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France susvisée a pour objet d'accompagner et de créer les conditions de mise en œuvre des projets des collectivités publiques par une action foncière en amont,

**CONSIDERANT** 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, en particulier sociaux en favorisant la mixité sociale et fonctionnelle,

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

## **DECIDE**

### **ARTICLE 1 :**

D'acquérir aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, le bien sis 1 Allée de la Limite, au RAINCY (93340), cadastré section AE n°163, constituant les lots n° 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 22 et 23, soit au prix de 850.000 € (HUIT CENT CINQUANTE MILLE EUROS), étant précisé qu'une commission d'agence d'un montant de 21.000 € TTC (VINGT ET UN MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES) est à la charge du vendeur.

Ce prix s'entendant en l'état d'occupation de l'immeuble tel que précisé dans la DIA, ses annexes et les documents communiqués le 22 juillet 2020.

### **ARTICLE 2 :**

Le vendeur est informé qu'à compter de la notification de cette décision et par suite de cet accord sur le prix de vente indiqué dans la DIA, la vente de ce bien au profit de l'Etablissement



Public Foncier d'Ile-de-France est réputée parfaite. Elle sera régularisée conformément aux dispositions de l'article L 213-14 du code de l'urbanisme. Le prix devra être payé dans les quatre mois de la présente décision.

**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 Huissier de Justice à :

- Monsieur SERRANO David, domicilié au 12 Allée du Docteur Ménard – 93190 LIVRY-GARGAN, en tant que propriétaire,
- L'étude notariale SCP PEPIN QUIRINS RIGAL notaires associés, domiciliée au 110 Avenue de la Résistance – 93340 LE RAINCY, en tant que mandataire de la vente,
- L'acquéreur évincé.

**ARTICLE 5 :**

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie du Raincy.

**ARTICLE 7 :**

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 17 août 2020



**Michel GERIN**  
*Le Directeur Général Adjoint*