



DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'Etablissement Public Territorial PARIS TERRES D'ENVOL
pour le bien situé au 29 Avenue de la République
au BLANC-MESNIL
Et cadastré section AW n°676

Décision n° 2000108

Réf. DIA n° 09300720C0066 réceptionnée en Mairie du Blanc-Mesnil le 10/02/2020

Le Directeur général,

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,

GR

VU la délibération N°288 du Conseil Municipal du 22 novembre 2007, exécutoire le 6 février 2008, approuvant le Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération N°32 du Conseil de Territoire Paris Terres d'Envol du 21 mars 2016, exécutoire le 2 mai 2016, approuvant la révision du Plan Local d'Urbanisme,

VU la mise à jour N° 1 du PLU par arrêté de l'établissement public territorial Paris Terre d'Envol en date du 8 septembre 2016,

VU la mise à jour N° 2 du PLU par arrêté de l'établissement public territorial Paris Terre d'Envol en date du 10 octobre 2017,

VU la modification n°1 du PLU approuvée par délibération du Conseil de Territoire Paris Terres d'Envol le 9 juillet 2018,

VU le classement du bien en zone UAa du PLU, correspondant à une zone urbaine mixte,

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°2016-175 du conseil municipal du Blanc-Mesnil en date du 20 mai 2016 instaurant le droit de préemption urbain renforcé, exécutoire le 8 juillet 2016,

VU la délibération n°17 du Conseil de Territoire Paris Terres d'Envol en date du 20 mars 2017 portant délégation au Président pour l'exercice du droit de préemption urbain,

VU la délibération n° B19-1 en date du 15 mars 2019 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France approuvant la convention d'intervention foncière entre la Ville du Blanc-Mesnil, l'Etablissement public territorial Paris Terres d'Envol et l'Etablissement public foncier d'Ile de France,

VU la délibération n°2019-03-4 du 14 mars 2019 de la Commune du Blanc-Mesnil approuvant la convention d'intervention foncière entre la Ville, l'Etablissement public territorial Paris Terres d'Envol et l'Etablissement public foncier d'Ile de France,

VU la délibération n°27 du 8 avril 2019 du Conseil de Territoire Paris Terres d'Envol approuvant la convention d'intervention foncière entre la Ville du Blanc-Mesnil, l'Etablissement public territorial Paris Terres d'Envol et l'Etablissement public foncier d'Ile de France,

VU la convention d'intervention foncière conclue le 19 juillet 2019 entre la Ville du Blanc-Mesnil, l'Etablissement public territorial Paris Terres d'Envol et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

VU la déclaration d'intention d'aliéner n°09300720C0066 établie par l'office notarial de Maître Marc CHIBOUST, situé au 3 Avenue Gabriel Péri 93151 LE BLANC MESNIL, en

application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue en mairie du Blanc-Mesnil le 10 février 2020, portant sur immeuble situé au Blanc-Mesnil, 29 Avenue de la République, cadastré section AW n°676, faisant l'objet d'un bail, appartenant à la SCI LES CAMELIAS, moyennant le prix de 472.500 € (QUATRE CENT SOIXANTE-DOUZE MILLE CINQ CENTS EUROS), en ce compris une commission d'agence d'un montant de 22.500 € TTC (VINGT-DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS) 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 la délibération n° 70 du 24 juin 2019 du Conseil de Territoire Paris Terres d'Envol donnant à Monsieur le Président du Conseil de Territoire Paris Terres d'Envol compétence pour déléguer le droit de préemption,

VU la décision n°22 du Président de l'Etablissement public territorial Paris Terres d'Envol en date du 10 mars 2020, déléguant à l'EPFIF l'exercice du droit de préemption pour le bien sis au Blanc-Mesnil, 29 Avenue de la République, cadastré section AW n°676, appartenant à la SCI LES CAMELIAS, conformément à la déclaration d'intention d'aliéner parvenue en mairie du Blanc-Mesnil, le 10 février 2020,

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 Adjointes,

VU la demande de pièces complémentaires effectuée le 3 juin 2020 et leur réception le 5 juin 2020,

VU la demande de visite effectuée le 3 juin 2020 et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite le 17 juin 2020,

VU l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 7 juillet 2020,

CONSIDERANT l'objectif fixé par l'article 1 de la loi n°2010-597 relative au Grand Paris, de construire chaque année 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,

CONSIDERANT les objectifs de développement et de construction de logements autour des 4 futures gares du réseau du Grand Paris inscrits dans le contrat de développement territorial du Bourget « Pôle d'Excellence Aéronautique » en date de janvier 2014,

CONSIDERANT les objectifs de mixité sociale et de rééquilibrage de la répartition des logements sur le territoire exposés dans le PADD du PLU du Blanc-Mesnil,

CONSIDERANT que la parcelle du 29 Avenue de la République, cadastrée AW n°676, constitue un site de veille foncière de la convention d'intervention foncière conclue le 19 juillet 2019 entre la Ville du Blanc-Mesnil, l'Etablissement public territorial Paris Terres d'Envol et l'Etablissement public foncier d'Ile de France, et que la mission de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France sur ce site 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 1.4 de la convention,

CONSIDERANT le projet de la ville de mener une opération globale de construction de logements intégrant la parcelle AW n°676 objet de la DIA,

CONSIDERANT une étude de faisabilité ayant conclu sur la possibilité de réaliser un programme comprenant entre 30 et 50 logements libres,

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 Blanc-Mesnil, l'Etablissement public territorial Paris Terres d'Envol 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 :

De proposer d'acquérir le bien sis 29 Avenue de la République au Blanc-Mesnil, cadastré AW n°676, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de QUATRE CENT DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (402 500 €) en ce compris une commission d'agence, à la charge du vendeur, de 22.500 € toutes taxes comprises (VINGT-DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS TTC).

6

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 de Justice à :

- La SCI LES CAMELIAS, représentée par Monsieur Bruno GNECCHI, domiciliée au 26 Rue du 11 novembre 93700 DRANCY, en tant que propriétaire,
- L'Office notarial de Maître Marc CHIBOUST, domicilié au 3 Avenue Gabriel Péri 93151 LE BLANC MESNIL, en tant que mandataire de la vente,

ARTICLE 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie du Blanc-Mesnil.

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 15 juillet 2020



Gilles BOUVELOT
Directeur Général

