

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
Par délégation de l'Etablissement public territorial EST ENSEMBLE
Pour le bien sis 159 rue des Ruffins et 283 avenue Victor Hugo – 93100 Montreuil
Cadastré section CQ n° 265 et n°289

N° 2000109
Réf. DIA n° 93048 20 B0485

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 le schéma directeur de la région Ile de France approuvé par décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013,

Vu la délibération n°CT2020-0204-1 du Conseil de Territoire d'Est Ensemble du 4 février 2020 approuvant le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal,

Vu la délibération N°DEL20170201_7 du 1 février 2017 approuvant le protocole de préfiguration d'Est Ensemble du projet de renouvellement urbain des quartiers La Noue - Malassis et Le Morillon.

Vu le lancement d'une consultation pour la conduite d'une « Mission d'étude urbaine concertée sur les abords du tramway T1 sur le territoire d'Est Ensemble » paru au Journal Officiel du 17 juin 2020,

Vu la délibération n° B18-5-18 en date du 30 novembre 2018 du Bureau du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France approuvant la convention d'intervention foncière



entre la Ville de Montreuil, l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble et l'Etablissement public foncier d'Ile de France,

Vu la délibération du 7 novembre 2018 de la Commune de Montreuil approuvant la convention d'intervention foncière entre la Ville de Montreuil, l'Etablissement Public Territorial d'Est Ensemble et l'Etablissement public foncier d'Ile de France,

Vu la délibération du 20 novembre 2018 de l'Etablissement Public Territorial d'Est Ensemble approuvant la convention d'intervention foncière entre la Ville de Montreuil, Est Ensemble et l'Etablissement public foncier d'Ile de France,

Vu la convention d'intervention foncière tripartite, signée le 14 février 2019 entre l'établissement public foncier d'Ile de France (EPF-IF), la commune de Montreuil et l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble,

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 déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Vidal-Beuselink, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 28 mai 2020 en mairie de Montreuil, informant Monsieur le Maire de l'intention des conjoints TURBAN/TOULLEC de céder le bien sis 159 rue des Ruffins et 283 av. Victor Hugo, cadastré à Montreuil section CQ n°265 et 289, pour une contenance totale de 1 091 m², pour un bien libre d'occupation, moyennant le prix d'UN MILLION CENT CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXES (1 150 000,00 € HT), auquel s'ajoute la commission d'agence de SOIXANTE NEUF MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (69 000 € TTC),

Vu la délibération n°2020_07_16_04 du 16 juillet 2020 portant délégation de compétence au Président d'EST ENSEMBLE pour prendre les décisions dans des domaines limitativement énumérés parmi lesquels l'exercice du droit de préemption urbain ;

Vu la décision n°2020-248 de Madame Julie LEFEBVRE, en date du 23 juillet 2020 déléguant à l'EPFIF l'exercice du droit de préemption pour le bien sis à Montreuil, 159 rue des Ruffins et 283 av. Victor Hugo, cadastré à Montreuil section CQ n°265 et 289, pour une contenance totale de 1091 m², pour un bien libre d'occupation, cédé par les conjoints TURBAN/TOULLEC, conformément à la déclaration d'intention d'aliéner parvenue en mairie de Montreuil le 28 mai 2020,

Vu le quartier « Bel-Air – Grand pêcheurs - Ruffins Morillon » inscrit en « Quartier Politique de la Ville »,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 20 juillet 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,

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,

C

Considérant les orientations du PLUI, 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 Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) comprend l'amélioration des services des équipements publics dans le Quartier du Morillon en tant que « Quartier Politique de la Ville »,

Considérant que le PADD identifie ce secteur comme secteur à réaménager, au vu de sa proximité des grandes infrastructures et des nuisances induites,

Considérant que le bien objet de la présente, constitue un site de veille foncière dit « Nord Montreuil » de la convention d'intervention foncière conclue le 14 février 2019 entre la Ville de Montreuil, l'EPT Est Ensemble 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 1.3 de la convention,

Considérant que la mission confiée à l'EPF-IF sur ce périmètre doit permettre la définition et la mise en œuvre de projets à moyen terme, en anticipation de l'arrivée de projets de transports en commun structurant tel que le Tramway T1,

Considérant la mission d'étude urbaine co-construite avec les villes et les partenaires et intégrant la définition d'un plan guide et de scénarios opérationnels,

Considérant que son périmètre géographique d'étude est plus large que les seules emprises de délaissés, sur des franges urbaines dont l'épaisseur à définir doit garantir une insertion et une programmation urbaine optimale en lien avec les territoires environnants et qu'elle doit également être l'occasion de travailler les secteurs intercommunaux tel que celui sur lequel se situe le bien objet de la DIA,

Considérant que ces opérations immobilières devront comprendre des logements diversifiés, la création de nouvelles polarités commerciales et le réaménagement de nouveaux espaces publics au droit des futures stations du tramway T1,

Considérant qu'à ce titre, l'EPFIF pourra opérer un portage et un remembrement foncier à moyen terme,

Considérant que la réalisation de ce projet urbain en renouvellement urbain du quartier présente un intérêt général au sens de l'article L 210-1 du code de l'urbanisme,

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 de l'opération,

Décide

Article 1 :

D'acquérir aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, le bien situé 159 rue des Ruffins cadastré à Montreuil section CQ n°289 et n°265, soit au prix d'UN MILLION CENT CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXE (1 150 000 € HT), en ce non compris la commission d'agence d'un montant de SOIXANTE NEUF MILLE EUROS TOUTE TAXE COMPRISE (69 000 € TTC).

Ce prix s'entendant d'un bien libre de toute occupation ou location.

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 de vente 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 voie d'huissier, sous pli recommandé avec accusé de réception ou remise contre décharge à :

- Me Vidal-Beuselinck de l'Office Notarial de Goussainville, mandataire des vendeurs, domiciliée 47-49 Bd Roger Salengro – 95190 GOUSSAINVILLE,
- SARL BATITERRE, l'acquéreur évincé, domicilié 88 avenue de Wagram – 75017 PARIS,
- Mme Lucienne TURBAN, propriétaire indivis, demeurant 55 rue Pierre Brossolette – 91350 GRIGNY,
- M. Alexandre TURBAN, propriétaire indivis, demeurant 35 rue Gambetta- 91460 MARCOUSSIS,
- M. Eric TURBAN, propriétaire indivis, demeurant 3 chemin de la Justice – 95270 VIARMES,
- Mme Claudine TOULLEC, propriétaire indivis, demeurant 34 rue Bordier – 93140 BONDY,

Article 5 :

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

5

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 24 juillet 2020

Gilles **BOUVELOT**,

Directeur général.

