

24 JUL. 2020

Service des collectivités locales
et du contentieux

DECISION

**Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'Etablissement public territorial Grand Paris Grand Est
pour le bien situé 7 rue des Perriers – 93370 MONTFERMEIL
cadastré section C n° 193**

N° 2000111

Réf. DIA n° 09304720C0068

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,

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

Vu le programme local de l'habitat (PLH) de Clichy-sous-Bois – Montfermeil approuvé par délibération du conseil communautaire de la Communauté d'agglomération de Clichy-Montfermeil en date du 10 octobre 2013 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Montfermeil approuvé le 28 février 2017 et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le classement du bien en zone USP1 du PLU,

Vu l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dénommée « Le Cœur de Ville », indiquant le projet de la commune de Montfermeil de développer un nouveau quartier d'habitat animé dans le prolongement du centre-ville et dont le périmètre concerne l'ensemble des ilots de la ZAC Cœur de Ville, hors îlot de la Tuilerie,

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 délibération du Conseil municipal de Montfermeil en date du 17 mai 1988 instaurant le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines alors définies dans le POS,

Vu la délibération du Conseil municipal de Montfermeil en date du 17 septembre 2014 confirmant l'instauration du droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLU,

Vu la délibération du 31 mai 2017 n° B17-2-5 du Conseil d'administration de l'EPFIF approuvant la convention entre la commune de Montfermeil, l'Etablissement public territorial (EPT) Grand Paris Grand Est et l'EPFIF,

Vu la délibération du 21 juin 2017 n° 2017/113 du Conseil municipal de la Commune de Montfermeil approuvant la convention entre la commune de Montfermeil, l'EPT Grand Paris Grand Est et l'EPFIF,

Vu la délibération du 20 juin 2017 n° 2017/06/20-24 du Conseil de territoire de l'EPT Grand Paris Grand Est approuvant la convention entre la commune de Montfermeil, l'EPT Grand Paris Grand Est et l'EPFIF,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 27 septembre 2017 entre la commune de Montfermeil, l'EPT Grand Paris Grand Est et l'EPFIF, délimitant notamment le périmètre de veille foncière « Tramway centre-ville » sur le territoire montfermeillois,

Vu la délibération n° CT2017/09/26-12 du Conseil de territoire de l'EPT Grand Paris Grand Est du 26 septembre 2017 déléguant à l'EPFIF le droit de préemption urbain sur les périmètres montfermeillois dits « zone AU au PLU secteur Côte du Change », « périmètre Franceville », « périmètre Tramway centre-ville » et « périmètre les Coudreaux »,

4

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Sophie-Emmanuelle BILLAUDEL, notaire associé de la Société Civile Professionnelle « Denis et Sophie-Emmanuelle BILLAUDEL, Notaires Associés », en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 5 mars 2020 en mairie de Montfermeil, informant Monsieur le Maire de l'intention de Madame MONVOISIN Madeleine Angèle Blanche de céder le bien situé 7 rue des Perriers à Montfermeil, cadastré section C numéro 193, libre de toute occupation, moyennant le prix de CINQ CENT QUATRE-VINGT-CINQ MILLE EUROS (585 000,00 EUR), étant précisé que la commission d'agence d'un montant de QUARANTE CINQ MILLE EUROS (45 000,00 EUR) TTC est à la charge du vendeur,

Vu la demande de pièces complémentaires effectuée le 19 juin 2020 et leur réception le 29 juin 2020,

Vu la demande de visite effectuée le 19 juin 2020, son acceptation par courrier reçue le 29 juin 2020 et sa réalisation le 9 juillet 2020,

Vu les acquisitions déjà réalisées dans le cadre du projet urbain du Cœur de Ville par l'aménageur de la ZAC et notamment des biens cadastrés section C n°194, C n°943 ou encore C n°762 à proximité immédiate du bien objet de la DIA susvisée en vue de la réalisation des objectifs de l'OAP Cœur de Ville susvisée et plus largement de la convention d'intervention foncière,

Vu l'étude de programmation et de planification urbaine, paysagère et architecturale pour l'évolution du centre-ville de Montfermeil réalisée par Synthèse Architecture et proposant notamment des scénarios d'aménagement sur l'îlot où est situé le bien objet de la DIA susvisée,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 10 juillet 2020,

Considérant :

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 les orientations du PLH visé plus haut, 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 l'engagement de la commune, à travers son PADD et en cohérence avec le PLH, dans des objectifs quantitatifs et qualitatifs de développement de l'habitat,

<

Considérant que le PADD visé ci-dessus prévoit un rythme de construction de 150 logements/an dès l'arrivée du tramway en 2019 ainsi que la poursuite du programme de diversification de l'habitat mis en œuvre sur l'ensemble du territoire,

Considérant que le PADD prévoit au titre de la lutte contre l'étalement urbain une densification du tissu,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone USP1 au PLU, qui couvre la partie du centre-ville faisant objet d'un projet urbain traité sous forme de ZAC et essentiellement affectée à l'habitat, aux équipements collectifs, aux activités commerciales, artisanales et de services,

Considérant le programme de la convention d'intervention foncière entre la commune de Montfermeil, l'EPT Grand Paris Grand Est et l'EPFIF qui vise notamment, à travers le périmètre de veille foncière « Tramway – Centre-ville » où se situe le bien objet de la DIA, le développement de projets en centre-ville avec un objectif de densité de 80 logements à l'hectare et 25 % de logements locatifs sociaux,

Considérant l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU laquelle prévoit dans un périmètre dont le bien objet de la DIA visée ci-dessus fait partie, la réalisation d'un nouveau quartier d'habitat animé dans le prolongement du centre-ville ; la programmation prévisionnelle étant d'environ 400 logements, répartis entre l'ilot Nord et les ilots au Sud de la rue Henri Barbusse,

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 d'agir en faveur du développement économique,

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 la réalisation de l'objectif poursuivi, à savoir la mise en œuvre d'une opération d'aménagement permettant un renouvellement urbain, 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 des objectifs assignés,

5

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 7 rue des Perriers à Montfermeil, cadastré section C n°193, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de DEUX CENT SOIXANTE DIX MILLE EUROS (270 000,00 €), étant précisé que la commission d'agence d'un montant de QUARANTE CINQ MILLE EUROS (45 000,00 EUR) TTC est à la charge du vendeur,

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'EPPFIF 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 à :

- Madame MONVOISIN Madeleine Angèle Blanche, 68 rue des Moulins 93 370 MONTFERMEIL, en tant que propriétaire,
- Maître Sophie Emmanuelle BILLAUDEL, notaire associé de la SCP « Denis et Sophie-Emmanuelle BILLAUDEL, Notaires Associés » – 1 rue du Général Leclerc – 93 370 Montfermeil, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- A l'acquéreur évincé.

4

Article 5 :

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

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 **23 JUIL. 2020**



Gilles BOUVELOT
Directeur Général

