PREFECTURE DE LA REGION
D'ILE-DE-FRANCE
PREFECTURE DE PARIS
19 AOUT 2020
Service des collectivités locales
et du contentieux

epf
ILE-DE-FRANCE

OFFRE d'ACQUISITION PAR
EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN
DELEGUE PORTANT SUR LE BIEN CADASTRE section I n°110, 270 et 272
SIS 2 RUE LOUISE MICHEL A ROSNY-SOUS-BOIS

N° 2000131

PREFECTURE DE LA REGION
D'ILE-DE-FRANCE
PREFECTURE DE PARIS
19 AOUT 20..
Service des collectivités locales
et du contentieux

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, visant notamment à favoriser la construction de logements

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de la ville de Rosny-Sous-Bois approuvé le 19 novembre 2015 et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le programme local de l'habitat approuvé le 17 décembre 2013 pour la période 2013-2018,

Vu le secteur d'études de la future ZAC « Grand Pré », dont les objectifs et les modalités de la concertation ont été approuvés par délibération n°19 du Conseil Municipal en date du 16 décembre 2014,

Vu l'étude *Bres et Mariolle* de septembre 2015, relative à la préfiguration de l'aménagement opérationnel de la future ZAC « Grand Pré »,

Vu le Programme pluriannuel d'intervention 2016-2020 de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, adopté par son conseil d'administration le 15 septembre 2016,

Vu la délibération du 19 juin 2013 n° B13-2-3 du Bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Rosny-Sous-Bois et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération n°12 du 25 juin 2013 du Conseil municipal de la ville de Rosny-Sous-Bois approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Rosny-Sous-Bois et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière entre la commune de Rosny-Sous-Bois et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France signée le 5 septembre 2013,

Vu la délibération du 4 novembre 2015 n° B15-2-A13 du Bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant l'avenant 1 à la convention d'intervention foncière entre la commune de Rosny-Sous-Bois et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération n°15 du 24 septembre 2015 du Conseil municipal de la ville de Rosny-Sous-Bois approuvant l'avenant 1 à la convention d'intervention foncière entre la commune de Rosny-Sous-Bois et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu l'avenant 1 à la convention d'intervention foncière entre la commune de Rosny-Sous-Bois et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France signé le 22 décembre 2015,

Vu la délibération du 30 novembre 2018 n° B18-5-A21 du Bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant l'avenant 2 à la convention d'intervention foncière entre la commune de Rosny-Sous-Bois et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération n°12 du 26 décembre 2018 du Conseil municipal de la ville de Rosny-Sous-Bois approuvant l'avenant 2 à la convention d'intervention foncière entre la commune de Rosny-Sous-Bois et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu l'avenant 2 à la convention d'intervention foncière entre la commune de Rosny-Sous-Bois et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France signé le 26 mars 2019,

Vu la déclaration demande d'acquisition établie par M Maurice NATAF, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 2 mars 2020 en mairie de Rosny-Sous-Bois, relative au pavillon d'habitation sis 2, rue Louise Michel, cadastré section I n°110, 270 et 272, de 160 m² de surface habitable déclarée, sur un terrain d'une superficie totale de 1011 m², libre de toute occupation, moyennant le prix de NEUF CENT VINGT CINQ MILLE EUROS (925.000 €) en valeur libre,

Vu la délibération du Conseil Municipal de la commune de Rosny-Sous-Bois en date du 25 juin 1987 instaurant le droit de préemption urbain sur le territoire de la commune,

Vu la délibération n° CT2017/03/28 en date du 28 mars 2017 modifiant la délibération n°CT2017/02/28-09 en date du 28 février 2017 par laquelle le Conseil de territoire a donné délégation au Président pour

l'exercice du droit de préemption urbain, ainsi que, plus largement, l'exercice des droits de préemption et du droit de priorité, dont l'EPT est titulaire ou délégataire en application du Code de l'urbanisme sur l'ensemble des territoires où il est institué, sauf dans les périmètres sur lesquels des délégations permanentes ont été consenties par les communes avant le transfert de la compétence droit de préemption urbain à l'EPT, ainsi que pour déléguer lui-même l'exercice de ces droits,

Vu la décision de Monsieur le Président de l'EPT Grand Paris Grand Est en date du 23 juin 2020, portant délégation à l'EPFIF de l'exercice du droit de préemption urbain à l'occasion de la demande d'acquisition établie par M Maurice NATAF, reçue le 2 mars 2020 en mairie de Rosny-Sous-Bois, relative au pavillon d'habitation sis 2, rue Louise Michel, cadastré section I n°110, 270 et 272, de 160 m² de surface habitable déclarée, sur un terrain d'une superficie totale de 1011 m², libre de toute occupation, moyennant le prix de NEUF CENT VINGT CINQ MILLE EUROS (925.000 €) en valeur libre,

Vu le règlement intérieur institutionnel adopté par le Conseil d'administration de l'EPFIF le 20 juin 2019 délégant à son Directeur Général, et, en cas d'empêchement, au Directeur Général adjoint, l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande de pièces adressée le 26 juin 2020 et leur réception les 1er et 2 juillet 2020,

Vu la demande de visite adressée le 26 juin 2020 et la visite effectuée le 22 juillet 2020,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 23 juillet 2020,

Vu le douzième alinéa de l'article 11 du règlement intérieur institutionnel de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France déléguant l'exercice du droit de préemption aux Directeurs Généraux Adjoints en cas d'absence ou d'empêchement du Directeur Général,

Vu l'empêchement du Directeur Général, Monsieur Gilles Bouvelot, en congés du 27 juillet au 21 août 2020 inclus,

Vu la décision n°2020-36 constatant l'absence ou l'empêchement du directeur général d'exercer le droit de préemption et de priorité et son article 1er confiant le droit de préemption et de priorité au Directeur général adjoint de l'Etablissement, Monsieur Michel Gerin du 27 juillet au 21 août 2020 inclus,

Considérant :

Considérant 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,

Considérant les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France notamment en faveur de la densification du tissu urbain notamment à proximité des gares du réseau du Grand Paris Express,

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 en Région Ile-de-France,

Considérant le contrat de développement territorial signé le 21 décembre 2015, poursuivant les objectifs de construction de 1 370 logements par an, sur le territoire des 5 communes signataires : Fontenay-sous-Bois, Le Perreux-Sur-Marne, Nogent-Sur-Marne, Neuilly-Plaisance et Rosny-Sous-Bois

Considérant le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France fixant pour objectif prioritaire à l'EPFIF de contribuer à l'augmentation de la production de logements,

Considérant que le PLH visé ci-dessus exprime l'objectif de réalisation de 1 015 logements neufs sur le secteur du Centre-Ville de Rosny-Sous-Bois pour la période 2013-2018,

Considérant le programme de la convention d'intervention foncière entre la ville de Rosny-Sous-Bois et l'EPFIF visant à réaliser 750 logements sur le périmètre d'intervention,

Considérant les acquisitions déjà réalisées dans le secteur dans le cadre de la convention d'intervention foncière (Allée des Papillons, rue Albert Bouchet),

Considérant que ces actions d'aménagement urbain tendant à augmenter l'offre de logements, nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi à savoir, « construire des logements, dont des logements sociaux », présente un intérêt général au sens de l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme,

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

Décide :

Article 1 :
De proposer d'acquérir le pavillon d'habitation tel que défini dans la demande d'acquisition mentionnée ci-dessus sis 2, rue Louise Michel, cadastré section I n°110, 270 et 272, d'une superficie de 160m² de surface habitable, libre de toute occupation, au prix de **SEPT CENT QUATRE VINGT DIX MILLE EUROS** (790.000 €).

Article 2 :
Le vendeur est informé qu'à compter de la notification de cette offre d'acquisition par exercice du droit de préemption, il dispose d'un délai de deux mois pour faire connaître par lettre recommandée avec accusé de réception :

- Soit qu'il accepte cette offre, auquel cas la vente du bien au profit de l'EPFIF sera définitive et devra être régularisée conformément aux dispositions des articles L 213-14 et R 213-12 du Code de l'Urbanisme. L'acte de vente devra être signé dans les trois mois et le prix payé dans les quatre mois à compter de la réception de votre lettre d'acceptation ;

- Soit qu'il maintient le prix figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner ; dans cette hypothèse et conformément aux articles R 213-8 et R 213-11 du Code de l'Urbanisme, l'EPFIF l'informe de son intention de faire fixer la valeur de ce bien par la juridiction compétente en matière d'expropriation ;

- Soit qu'il renonce à l'aliénation. Dans ce cas et s'il envisage à nouveau de vendre le même bien, il sera tenu de souscrire une nouvelle déclaration d'intention d'aliéner.

Le service auquel la réponse doit parvenir est l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France-4-14 rue Ferrus-75014 PARIS.

Article 3 :
La présente décision est notifiée à Monsieur le Préfet 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 :

- Monsieur Maurice NATAF, propriétaire, demeurant au 2 rue Louise Michel à Rosny-Sous-Bois (93110),
- Madame Myriam NATAF, propriétaire, demeurant au 2 rue Louise Michel à Rosny-Sous-Bois (93110),

Article 5 :
La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie de Rosny-Sous-Bois.

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 18 août 2020

PREFECTURE DE LA REGION
D'ILE-DE-FRANCE
PREFECTURE DE PARIS

19 AOUT 2020

Service des collectivités locales
et du contentieux

Michel GERIN
Directeur Général Adjoint