

DECISION n° 200205
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'Etablissement Public Territorial
EST ENSEMBLE - GRAND PARIS
Lot 3 - Copropriété 10 rue Alphonse Leydier - 93230 ROMAINVILLE

Réf. DIA n° **20B0295**

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 Renouveau 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 le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de l'Etablissement Public Territorial EST ENSEMBLE – GRAND PARIS approuvé le 4 février 2020 et son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),

Vu le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France le 15 septembre 2016,

Vu la délibération n° 11-87-06 du Conseil Municipal de la Commune de Romainville en date du 6 octobre 1987 instaurant le droit de préemption urbain,

Vu la délibération du 1^{er} octobre 2008 n° B 08-3-6 du Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention cadre entre la commune de Romainville et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 25 juin 2008 n° 08-06-08 du Conseil Municipal de la ville de Romainville approuvant la convention cadre entre la ville et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 20 octobre 2008 entre la commune de Romainville et l'EPFIF délimitant un périmètre de veille et de maîtrise foncière,

Vu les avenants à la convention d'intervention foncière en date des 19 juillet 2010, 20 mars 2014 et 30 décembre 2019 modifiant la convention d'intervention foncière,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment son article L 5219-5 déterminant les compétences des établissements publics territoriaux et les conditions d'exercice des compétences précédemment transférées aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre existants au 31 décembre 2015 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître STAMAN, notaire, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du Code de l'Urbanisme, reçue le 9 septembre 2020 en mairie de Romainville et enregistrée sous le n° **20B0295**, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire de céder sa propriété consistant en le **lot n° 3** de la copropriété sise **10 rue Alphonse Leydier à ROMAINVILLE (93230)**, cadastrée **section J numéro 128**, libre, moyennant le prix de QUATRE CENT VINGT MILLE EUROS (420.000 €), en ce compris une commission d'un montant de DIX HUIT MILLE EUROS TTC (18.000 € TTC) à la charge du vendeur et MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS (1.750 €) de mobilier ;

Vu la délibération n° CT 2020_7_16_04 du 16 juillet 2020 portant délégation de compétence au Président de l'Etablissement Public Territorial « EST ENSEMBLE – GRAND PARIS » pour prendre des décisions dans des domaines limitativement énumérés parmi lesquels l'exercice du droit de préemption urbain ;

Vu la décision n° D2020-290 du 1^{er} octobre 2020 du Président de l'Etablissement Public Territorial « EST ENSEMBLE GRAND PARIS » par laquelle est délégué au profit de l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France l'exercice du droit de préemption urbain portant sur le lot n° 3 de la copropriété sise **10 rue Alphonse Leydier à ROMAINVILLE (93230)**, cadastrée **section J numéro 128** eu égard à sa participation à la politique foncière de la commune de Romainville telle que mentionnée dans la convention prévue à cet effet ;

Vu le règlement intérieur institutionnel et la délibération adoptés par le Conseil d'Administration de l'EPFIF le 20 juin 2019 déléguant à son Directeur Général, et, en cas d'empêchement, au Directeur Général Adjoint, l'exercice du droit de préemption ;

Vu la demande de pièces complémentaires du 13 octobre 2020 et leur réception le 22 octobre 2020 ;

Vu la demande de visite des lieux du 25 septembre 2020 et leur visite effectuée le 22 octobre 2020 ;

Vu l'avis de la Direction Nationale des Interventions Domaniales en date du 13 novembre 2020,

ET

Considérant la situation du bien concerné par ladite déclaration d'intention d'aliéner dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) de l'Horloge, créée par délibération du Conseil Municipal de Romainville du 26 septembre 2007, périmètre inscrit dans le secteur de maîtrise foncière de l'EPFIF délimité dans la convention d'intervention foncière susvisée ; Considérant que les objectifs de la ZAC de L'Horloge sont d'une part d'affirmer la vocation tertiaire du site et de valoriser les filières santé et environnement, et d'autre part de créer un cadre de vie attractif en développant notamment des programmes de logements et de commerces et en optimisant l'utilisation de certaines emprises ;



Considérant que par son action d'anticipation, l'EPFIF participe à la démarche de requalification du territoire « Ourcq-RN3 » dans laquelle s'inscrit le projet d'intérêt communautaire de la ZAC de l'Horloge ;

Considérant qu'en vertu de l'article L. 221-1 du Code de l'Urbanisme, les établissements publics mentionnés aux articles L. 321-1 et L. 324-1 de ce même code sont habilités à acquérir des immeubles, au besoin par voie d'expropriation ou de préemption, pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la préparation et la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement répondant aux objets définis à l'article L. 300-1 ;

Considérant que par la convention d'intervention foncière du 20 octobre 2008 ses avenants, l'EPFIF est habilité à procéder à l'acquisition de tènements fonciers situés en périmètre de maîtrise foncière, participant ainsi à la préparation d'une opération d'aménagement et de construction dans le cadre de la ZAC de l'Horloge ;

Considérant que l'aménagement de la ZAC doit permettre, à terme, la réalisation d'un programme global de constructions d'environ 275 000 m² de SHON se répartissant comme suit :

- Logements : environ 73 000 m² de SHON ; dont une part maximale de 25 % de logements sociaux ;
- Bureaux : environ 120 000 m² de SHON ;
- Activités artisanales, industrielles : environ 40 000 m² de SHON ;
- Commerces et équipements collectifs de proximité en pied d'immeuble : environ 29 000 m² de SHON ;
- Equipements publics de superstructure : Environ 12 500 m² de SHON réservées sur une emprise destinée à accueillir un Lycée

Considérant que le bien sis 10 rue Alphonse Leydier est compris dans le périmètre de la ZAC de l'Horloge ;

Considérant les acquisitions déjà réalisées par l'EPFIF dans le secteur PARAT LEYDIER en vue de la réalisation des objectifs de ladite ZAC, notamment l'acquisition des biens sis 14b rue Alphonse Leydier et 180 r Gaston Roussel ;

Considérant que l'acquisition du bien sis 10 rue Alphonse Leydier par l'EPFIF permettra la mise en œuvre du programme d'aménagement de la ZAC de l'Horloge ;

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le **lot n° 3** de la copropriété sise **10 rue Alphonse Leydier à ROMAINVILLE (93230)**, cadastrée **section J numéro 128** tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de 352 000 € et ce compris une commission d'agence 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'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 et sous pli recommandé avec accusé de réception à :

- Maître STAMAN, notaire à Rosny sous Bois (93110), 21 rue du Général Leclerc, mandataire du propriétaire à l'adresse duquel ce dernier a fait élection de domicile pour la notification de la décision du droit de préemption, comme indiqué à la rubrique I dans la DIA n° 20B0295 du 9 septembre 2020 ;
- au propriétaire ;
- à l'acquéreur.

Article 5 :

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 Compétent.

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.

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.

Article 6 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage à la Mairie de Romainville et à l'Etablissement Public Territorial « EST ENSEMBLE - GRAND PARIS ».

Fait à Paris, le 18 novembre 2020

Gilles BOUVELOT
Directeur Général

