

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'Etablissement public territorial Grand Paris Grand Est
16 avenue des Abricots – 93370 MONTFERMEIL
pour le bien cadastré section A n° 473

N° 2000219

Réf. DIA n° 09304720C0282

Le Directeur Général,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code de justice administrative,

Vu le code de la construction et de l'habitation (CCH),

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'Etablissement public foncier d'Ile de France,

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 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 »,

Vu le règlement intérieur institutionnel et les délibérations adoptées par le Conseil d'administration de l'EPFIF le 8 octobre 2015 et le 20 juin 2019 déléguant à son Directeur Général, et, en cas d'empêchement, aux Directeurs Généraux Adjoints, l'exercice du droit de préemption,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Céline BERLY, notaire à Claye-Souilly, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 8 octobre 2020 en mairie de Montfermeil, portant sur le bien sis 16 avenue des Abricots, cadastré à Montfermeil section A n° 473, pour une contenance totale de 359 m², informant Monsieur le Maire de l'intention des propriétaires de le céder libre de toute occupation ou location, moyennant le prix de TROIS CENT VINGT-QUATRE MILLE EUROS (324 000,00 €), étant précisé qu'une commission de NEUF MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (9 000 € TTC) est à la charge du vendeur,

Vu la demande de pièces complémentaires effectuée le 4 novembre 2020 et leur réception le 10 novembre 2020,

Vu la demande de visite effectuée le 4 novembre 2020, son acceptation par courriel reçu le 6 novembre 2020 et sa réalisation le 12 novembre 2020,

Vu les études de faisabilité sur le bien faisant objet de la DIA susmentionnée confirmant la faisabilité d'une opération de logements d'au moins 7 000 m² de surface de plancher, dont environ 25 % de logements sociaux,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales,

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

h

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 2020 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, et ce notamment dans les secteurs pavillonnaires,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone Udm au PLU, qui couvre des parties du territoire communal constituées d'un tissu urbain mixte, à dominante d'habitat, mais où se trouvent juxtaposés de l'habitat individuel et des ensembles de petits immeubles collectifs, en général bas et à caractère continu sur rue, la densité y étant moins importante qu'en zonage UD afin de créer une zone de transition entre le centre et les quartiers pavillonnaires,

Considérant le Programme Pluriannuel d'Intervention, arrêté par le Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France le 15 septembre 2016, fixant pour objectif prioritaire à l'EPFIF de contribuer à l'augmentation de la production de logements et d'agir en faveur du développement économique,

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 25 % de logements sociaux,

Considérant les acquisitions déjà réalisées par l'EPFIF au sein du périmètre d'intervention « Tramway – Centre-ville » permettant de répondre aux objectifs de la convention visée ci-dessus, et notamment les acquisitions par l'EPFIF des biens sis 18 avenue Jean Jaurès et 18 avenue des Abricots adjacents au bien objet de la DIA susvisée,

Considérant que l'acquisition de la parcelle objet de la DIA susvisée permettra de poursuivre le remembrement foncier en vue de réaliser d'une opération d'au moins 7 000 m² de surface de plancher de logements, dont environ 25 % de logements sociaux,

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

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'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, l'acquisition par voie de préemption du bien objet de la DIA susvisée est stratégique pour la réalisation des objectifs assignés,



Décide

Article 1 :

D'acquérir aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner le bien sis 16 avenue des Abricots, cadastré à Montfermeil section A n° 473 pour une contenance totale de 359 m², soit au prix de TROIS CENT VINGT-QUATRE MILLE EUROS (324 000,00 €), étant précisé qu'une commission de NEUF MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (9 000 € TTC) est à la charge du vendeur.

Ce prix s'entend 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 :

- Aux propriétaires selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Aux acquéreurs évincés selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître Céline BERLY, 7, rue Victor Baltard 77 411Claye-Souilly cedex, en tant que notaire et mandataire de la vente ;

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 3 décembre 2020


Gilles BOUVELOT,
Directeur général.