

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'Etablissement public territorial Plaine Commune
pour le bien sis 23, rue Jules Vallès, PIERREFITTE SUR SEINE (93380)
cadastré section U n° 251

N° 2100011

DA n° 20A0242 reçue en mairie le 26 octobre 2020

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 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 le code de l'urbanisme et ledit décret prévoyant respectivement en leurs articles L.321-4 et 4, l'usage par les établissements publics foncier du droit de préemption et, le cas échéant, d'expropriation, pour la réalisation des missions qui lui incombent,

Vu l'arrêté ministériel du 18 décembre 2020 portant renouvellement du mandat 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 le schéma directeur de la région Ile de France approuvé par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013,

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 l'article 102 de la loi n°2017-86 relative à l'égalité et à la citoyenneté, publiée au journal officiel du 28 janvier 2017, qui réforme l'article L.211-2 du code de l'urbanisme en accordant aux Etablissements

Publics Territoriaux la compétence de plein droit en matière de droit de préemption urbain, en lieu et place de leurs communes membres,

Vu le plan local d'urbanisme intercommunal de l'Etablissement public territorial Plaine Commune approuvé le 25 février 2020 par le Conseil de Territoire et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu la délibération n° CT 20/1525 du 16 juillet 2020 portant délégation au Président d'une partie des attributions du Conseil de Territoire et l'autorisant à subdéléguer la signature de décisions en vertu de cette délégation ;

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 18 juin 2018 entre la commune de Pierrefitte-sur-Seine, l'Etablissement public territorial Plaine Commune et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la demande d'acquisition établie en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue la mairie le 26 octobre 2020, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire du bien situé à 23, rue Jules Vallès, PIERREFITTE SUR SEINE (93380) cadastré section U n° 251, libre de toute occupation moyennant le prix de 280 000 € (DEUX CENT QUATRE VINGT MILLE EUROS),

Vu la décision du Président de l'Etablissement public territorial Plaine Commune portant délégation à l'EPFIF de l'exercice du droit de préemption pour le bien sis 23 rue Jules Vallès, 93380 à Pierrefitte-Sur-Seine, cadastré section U 251, conformément à la demande d'acquisition parvenue en mairie le 26 octobre 2020,

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 Adjoint, l'exercice du droit de préemption,

Vu la visite du bien réalisée le 17 décembre et le constat contradictoire afférent,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 24 décembre 2020.

CONSIDERANT les objectifs du schéma directeur de la Région Ile-de-France visant notamment à optimiser l'espace urbanisé par le renouvellement urbain et la densification dans les tissus urbains existants,

CONSIDERANT que le programme pluriannuel d'intervention 2016-2020, 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 diversifiés,

CONSIDERANT que le plan local d'urbanisme a classé la parcelle précitée en zone UP14 ayant vocation à accueillir les opérations destinées à la restructuration du secteur de projet dit Jules Vallès ;

h

CONSIDERANT que la parcelle est située au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle n°18 correspondant au secteur Jules Vallès. Cette zone accueillant une zone mixte d'habitat pavillonnaire, d'entrepôts et de garages à vocation à accueillir des opérations d'habitat collectif et un des équipements scolaires.

CONSIDERANT l'étude urbaine mandatée par l'Etablissement public territorial Plaine Commune et la Ville de Pierrefitte-sur-Seine en date du 15 juin 2017 qui envisage la requalification du secteur dit Jules Vallès avec le développement d'un quartier mixte comprenant logements diversifiés, commerces et équipements scolaires, et restructuration du schéma viaire,

CONSIDERANT 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 en date du 18 juin 2018 et que le bien objet de la demande d'acquisition est situé dans le périmètre d'intervention foncière dit « Jules Vallès » à l'intérieur duquel l'EPFIF intervient,

CONSIDERANT les acquisitions amiables et par voie de préemption réalisées par l'EPFIF sur ce secteur ;

CONSIDERANT que la réalisation de l'objectif poursuivi à savoir le renouvellement urbain du secteur Jules Vallès présente un intérêt général au sens de l'article L 210-1 du code de l'urbanisme et que l'acquisition du bien objet de la DIA est stratégique en ce qu'elle permettra de poursuivre la maîtrise publique et participera à la réalisation d'une opération d'aménagement comprenant environ 750 logements, 11 000 m² d'activités et équipements publics (scolaire et sportif).

DECIDE

Article 1 :

D'acquérir aux prix et conditions proposés dans la demande d'acquisition, le bien situé 23, rue Jules Vallès, 93380 PIERREFITTE SUR SEINE, cadastré section U 251 soit au prix de au prix de 280 000 € (DEUX CENT QUATRE VINGT MILLE EUROS).

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 demande d'acquisition, 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 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.

h

Article 4 :

La présente décision sera notifiée par voie d'huissier au propriétaire selon les indications mentionnées dans la demande d'acquisition,

Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie de PIERREFITTE SUR SEINE.

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.

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.

Fait à Paris, le 14 janvier 2021.



Gilles BOUVELOT,
Directeur Général