

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble
pour le bien cadastré section I 94-96-172
sis 41-43 avenue de Strasbourg à Noisy-le-Sec

Décision n° 2100042

Réf. DIA du 25 novembre 2020/Mairie de Noisy-le-Sec

Le Directeur général,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code de justice administrative,

Vu la Loi Egalité et Citoyenneté n°2017-86 du 27 janvier 2017,

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 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 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 l'urbanisation par le renouvellement urbain et la densification dans les tissus urbains existant, en particulier à proximité des gares,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Noisy-le-Sec approuvé par la délibération du Conseil Municipal du 15 novembre 2012 et modifié par délibération du Conseil Territorial le 10 juillet 2018,

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH) sur la période 2016-2021 approuvé par le conseil de territoire de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble en date du 13 décembre 2016,

Vu la délibération du Conseil Municipal n°01.03 en date du 13 décembre 2001, reçue en Préfecture le 20 décembre 2001, instituant le droit de préemption urbain sur le territoire de la commune de Noisy-le-Sec modifiée par une délibération du Conseil Municipal en date du 28 février 2008 reçue en Préfecture le 6 mars 2008, puis par délibération en date du 23 mai 2013 reçue en Préfecture le 3 juin 2013,

Vu la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté et notamment l'article L211-2 du code de l'urbanisme qui rend les établissements publics territoriaux créés en application de l'article L.5219-2 du code général des collectivités territoriales compétents de plein droit en matière de droit de préemption urbain,

Vu la délibération n°2016-01-07-05 du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble du 7 janvier 2016 portant délégation de compétence du Président pour prendre des décisions dans des domaines limitativement énumérés parmi lesquels le droit de préemption urbain,

Vu la délibération du 8 novembre 2007 n° B07-5-5 du conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la Ville de Noisy-le-Sec et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 29 novembre 2007 n° 2007/11-010 du Conseil Municipal de la Ville de Noisy-le-Sec approuvant la convention d'intervention foncière entre la Ville et l'Etablissement Public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière signée entre l'Etablissement Public Foncier Ile-de-France et la commune de Noisy-le-Sec le 28 janvier 2008,

Vu les avenants n°1,2 et 3 à ladite convention en date du 18 janvier 2010, 27 janvier 2013 et 12 février 2015, incorporant le périmètre de l'Île du Petit Noisy, intégrant la Communauté d'Agglomération Est Ensemble au sein de la convention, précisant les objectifs de réalisation de 120 logements par hectare, dont 30% de logements locatifs sociaux, et portant l'enveloppe de la convention à 25 millions d'euros,

Vu la convention d'intervention foncière signée entre l'Etablissement Public Foncier Ile-de-France, la Ville de Noisy-le-Sec et l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble en date du 11 décembre 2020, portant l'enveloppe financière de la convention à 28 millions d'euros,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner n°2020-415, transmise dans le cadre du droit de préemption urbain renforcé et réceptionnée en mairie de Noisy-le-Sec le 25 novembre 2020, informant de la cession, en totalité, d'un bâtiment élevé sur une cave et une chaufferie avec une partie sur terre-plein, deux boxes attenants au bâtiment, un entrepôt de 120 m², une aire de stationnement pour une surface totale du bien de 1 414 m², sis 41-43 avenue de Strasbourg à Noisy-le-Sec, implantés sur les parcelles cadastrées I94, I96 et I172, appartenant à la SCI La Jeanne Saint-Pierre, au prix de 1 150 000 € (un million cent cinquante mille euros) en ce compris une commission de 40 000 € (quarante mille euros) à la charge du vendeur,

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

Vu la décision n° 2020/554 de Monsieur le Président de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble en date du 15 décembre 2020, portant délégation à l'EPFIF de l'exercice du droit de préemption pour le bien sis 41-43 avenue de Strasbourg, cadastré à Noisy-le-Sec section I n°94-96-172,

Vu la demande de visite et son acceptation par le propriétaire en date du 14 janvier 2021,

Vu la visite du bien effectuée le 25 janvier 2021 en présence du propriétaire repoussant le délai de forclusion de la DIA au 25 février 2021,

Vu le règlement intérieur institutionnel adopté 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,

Considérant les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France notamment en faveur de la densification du tissu urbain,

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 que le programme local de l'habitat (PLH) sur la période 2016-2021 exprime l'objectif de réaliser 2800 logements neufs par an sur le territoire de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble,

Considérant la localisation du bien objet de la DIA au sein d'un « périmètre de veille foncière » identifié dans l'avenant n°3 de la convention d'intervention foncière signée entre la Ville de Noisy-le-Sec, l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Considérant que, sur ce périmètre de veille, ladite convention permet à l'Etablissement Public Foncier Ile-de-France d'acquérir « *au cas par cas des biens immobiliers et fonciers, constituant une opportunité stratégique* »,

Considérant la proximité de la gare de Noisy-le-Sec, desservie par le RER E, le tramway T1, trois lignes de bus et dès 2024 le T11 Express,

Considérant que le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France identifie ce secteur comme étant « *à fort potentiel de densification* » et « *un quartier à densifier à proximité d'une gare* »,

Considérant que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme de Noisy-le-Sec identifie l'île du Petit Noisy comme un secteur où il convient de requalifier l'habitat privé et de diversifier l'habitat,

Considérant la volonté de la Ville d'améliorer la qualité architecturale et paysagère de l'île du Petit Noisy en opérant une mutation des tissus mixtes d'habitat et d'activités vieillissants,

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 en particulier de logements sociaux,

Considérant que ces actions d'aménagement urbain nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Considérant que l'EPFIF est déjà propriétaire du bien des 65-67-73 bis-75-79-85 avenue de Strasbourg,

Considérant que le Président du Territoire est compétent pour déléguer l'exercice du Droit de Préemption à l'occasion de l'aliénation d'un bien,

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi de densification et mixité sociale, présente un intérêt général au sens de l'article L 210-1 du code de l'urbanisme,

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

Propose :

Article 1 :

d'acquérir le bien sis 41-43 avenue de Strasbourg, cadastré à Noisy-le-Sec section I n° , 94-96-172 prix de 850 000 € (huit cent cinquante mille euros) dans son état d'occupation tel que décrit dans la DIA, en ce compris une commission d'agence de 40 000 € (quarante mille euros) 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. 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 la lettre d'acceptation ;

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, conformément aux articles R213-8 et R213-11 du Code de l'Urbanisme ;

ou

- son renoncement à vendre le bien précité. Toute nouvelle mise en vente du bien nécessitera le dépôt d'une nouvelle déclaration d'intention d'aliéner ;

Le service auquel la réponse doit parvenir est l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ILE-DE-FRANCE – Agence opérationnelle 1 – 4/14 rue Ferrus 75014 Paris. 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, sous pli recommandé avec accusé de réception ou remise contre décharge à :

- Maître Raphael MOTIN, 9 rue d'Astorg à Paris (75008), en tant que notaire et mandataire de la vente,
- Aux propriétaires selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- A l'acquéreur évincé selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner.

Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie de Noisy-le-Sec et à l'EPT Est Ensemble

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 compétent.

Elle peut également, dans le même délai de deux mois, faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France. En cas de rejet du recours gracieux par l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, 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 compétent.

L'absence de réponse de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Paris, le 23 février 2021



Gilles BOUVELOT
Directeur Général