

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'EPT Plaine Commune
pour le bien situé 36 rue Jules Génovési à Saint-Denis (93200)
cadastré section BN n° 46

N° 2100049

Réf. DIA n° 202001087 Vente CAPPOZZO / BEN YAALA HABIB

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 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 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 plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Plaine Commune approuvé le 25 février 2020 par le Conseil de Territoire de Plaine Commune, mis à jour par arrêté du 15 décembre 2020, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu l'emplacement réservé sur la parcelle (ELPC010) d'une surface de 311,1 m² aux fins de création de logements dans un objectif de mixité sociale,

h

Vu le programme local de l'habitat (PLH) 2016-2021 de Plaine Commune approuvé par délibération du conseil de territoire en date du 20 septembre 2016,

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 du Conseil de Territoire de Plaine Commune n° CT-20/1459 du 25 février 2020 réinstaurant les périmètres de droit de préemption urbain et droit de préemption urbain renforcé en conséquence de l'adoption d'un plan local d'urbanisme intercommunal, et notamment sur la totalité des zones urbaines et d'urbanisation future délimitées au PLUI sur la commune de Saint-Denis, à l'exception du territoire de la ZAC métropolitaine dénommée ZAC Olympique Plaine Saulnier et confirmant les délégations de l'exercice du droit de préemption urbain,

Vu le marché d'étude urbaine sur le secteur de la Confluence élargie à Saint-Denis publié le 08 janvier 2021 au BOAMP,

Vu le compte-rendu de la réunion publique de présentation d'un programme immobilier rue Martin Deleuze le 28 novembre 2018 faisant apparaître l'intérêt des habitants pour des programmes de logements en accession à la propriété à prix maîtrisés,

Vu la décision de l'EPT Plaine Commune n° DP-17/145 en date du 4 mai 2017 d'exercer le droit de préemption urbain sur la mono-propriété à usage d'habitation sis 36 rue Jules Génovési à Saint-Denis, parcelle cadastrée section BN numéro 46, ayant abouti au retrait du bien de la vente par le Vendeur,

Vu les emplacements réservés aux fins de création de logements sur les parcelles mitoyennes et voisines de la parcelle objet de la DIA (ELPC009 au 33-34 rue Jules Génovési, ELPC005 au 33-35 rue Génovési et ELPC008 au 37-39 rue Jules Génovési),

Vu l'arrêté du préfet de la Seine-Saint-Denis en date du 2 février 1979 interdisant à l'habitation les chambres 1 à 8, 12, 13, 15 à 19 de l'immeuble sis 32-34 rue Jules Génovési et mettant en demeure le propriétaire de procéder à la démolition des constructions sises au 34 rue Jules Génovési, mitoyenne du bien objet de la DIA et l'arrêté municipal en date du 28 octobre 2016 portant évacuation de l'immeuble sis 38 rue Jules Génovési, mitoyen du bien objet de la DIA,

Vu le contrat de développement territorial en date du 22 janvier 2014,

Vu la délibération du 28 novembre 2017 n°B17-5-22 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Saint-Denis, l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune et l'EPFIF,

Vu la délibération du 21 décembre 2017 du Conseil municipal de la ville de Saint-Denis approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Saint-Denis, l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune et l'EPFIF,

Vu la délibération du 06 décembre 2017 du Conseil de territoire de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Saint-Denis, l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune et l'EPFIF,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 29 décembre 2017 entre la commune de Saint-Denis, l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune et l'EPFIF, précisant l'objectif de réalisation de 1550 logements à réaliser à l'échelle de la commune et délimitant notamment le périmètre « Confluence »,



Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par la SAS WA&M Notaires associés, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 18 décembre 2020 en mairie de Saint-Denis, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire du bien situé à Saint-Denis, 36 rue Jules Génovési, cadastré à Saint-Denis section BN n° 46 dans l'état d'occupation indiqué dans la DIA, moyennant le prix de DEUX CENT VINGT MILLE EUROS (220 000 €),

Vu la délibération n° CT-20/1525 du conseil de territoire de Plaine Commune en date du 16 juillet 2020 donnant à Monsieur le Président de l'EPT Plaine Commune compétence pour déléguer le droit de préemption,

Vu la décision du Président de l'Etablissement public territorial Plaine commune n° DP-21/936 en date du 3 mars 2021, portant délégation à l'EPFIF l'exercice du droit de préemption concernant la mono propriété à usage d'habitation sise 36 rue Jules Génovési à Saint-Denis, parcelle cadastrée section BN n°46,

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 demande de pièces complémentaires effectuée le 8 février 2021 et leur réception le 10 février 2021,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 21 janvier 2021,

Considérant :

Considérant les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France notamment en faveur du renouvellement urbain et de la densification dans les tissus urbains existants, en particulière à proximité des gares,

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 dispositions du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement prévoyant un objectif annuel commun de 38 000 logements à l'échelle de la Métropole du Grand Paris dont fait partie l'EPT Plaine Commune,

Considérant les objectifs d'accroissement de l'offre de logements de manière diversifiée et équilibrée, de lutte contre l'habitat insalubre, de maîtrise des coûts du logement et d'élévation de la qualité de l'habitat inscrits dans le contrat de développement territorial 2014-2030 de Plaine Commune en date du 22 janvier 2014,

Considérant que le PLH visé ci-dessus exprime l'objectif de réalisation de 4 200 logements par an, et le renforcement des outils de maîtrise pour produire des logements accessibles aux habitants, favorisant la diversité sociale et les équilibres sociaux entre les quartiers, tout en poursuivant le travail de requalification de l'habitat indigne,

Considérants les objectifs exposés dans le PADD du PLUi de Plaine Commune, savoir offrir des conditions d'habitat satisfaisantes pour tous et donner aux populations habitantes l'opportunité d'accéder à des logements répondant à leurs besoins tout au long de leurs parcours résidentiels, régénérer les tissus anciens,

h

Considérant que le bien objet de la DIA est en état extérieur très médiocre et situé dans un secteur majoritairement composé d'habitat privé dégradé et qu'il présente des signes d'insalubrité (bâtiments partiellement murés),

Considérant l'emplacement réservé inscrit au PLU pour la réalisation sur la parcelle citée ci-dessus d'un programme de logements,

Considérant que le bien objet de la DIA a déjà fait l'objet d'une décision de préemption en 2017 pour les mêmes motifs,

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,

Considérant que le bien objet de la DIA est situé dans le périmètre d'intervention foncière à l'intérieur duquel l'EPFIF intervient,

Considérant que la réalisation d'une action ayant pour objet de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat, lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux et de permettre le renouvellement urbain présente un intérêt général au sens de l'article L 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que ces actions d'aménagement urbain tendant à la réalisation d'une opération estimée selon premières analyses à une dizaine de logements sur la parcelle nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Considérant la réalité des interventions de l'EPFIF sur le territoire de la commune de Saint-Denis et plus précisément sur le secteur de la Confluence, laquelle se traduit par la revente déjà effectuée de biens ayant permis la création de 90 logements dont 40% sociaux, rue Charles Michel à Saint-Denis.

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, la préemption du bien objet de la DIA susvisée est stratégique pour la réalisation de la politique locale de l'habitat et de la lutte contre l'insalubrité et l'habitat indigne,

Décide :

Article 1 :

D'acquérir aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, le bien situé 36 rue Jules Génovési à Saint-Denis, cadastré section BN n° 46, soit DEUX CENT VINGT MILLE EUROS (220 000 €).

Ce prix s'entendant en l'état d'occupation de l'immeuble tel que précisé dans la DIA, ses annexes et les documents communiqués le 10 février 2021.



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 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 :

- au vendeur tel qu'indiqué dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- au notaire Maître de CORAL, WA&M Notaires associés, 10 Rue St Antoine PARIS,
- aux acquéreurs évincés, tel qu'indiqués dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- au locataire, tel qu'indiqué dans la déclaration d'intention d'aliéner.

Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie de Saint-Denis

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'EPPFIF. En cas de rejet du recours gracieux par l'EPPFIF, 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'EPPFIF dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Paris, le 8/03/2021

Gilles BOUVELOT
Directeur Général

