

**DECISION**  
**Exercice du droit de préemption urbain**  
**par délégation de l'Etablissement Public Territorial PARIS TERRES D'ENVOL**  
**pour le bien situé au 211 Avenue Paul Vaillant Couturier**  
**au BLANC-MESNIL**  
**Et cadastré section AP n°366**

*Décision n° 2100051*

*Réf. DA n°093007 20C0508 réceptionnée en Mairie du Blanc-Mesnil le 11/12/2020*

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** 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 existants, en particulier à proximité des gares,

**VU** les dispositions du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement du 20 décembre 2017,

**VU** la délibération N° 288 du Conseil Municipal du Blanc-Mesnil du 22 novembre 2007, exécutoire le 6 février 2008, approuvant le Plan Local d'Urbanisme,

**VU** la délibération N° 32 du Conseil de Territoire Paris Terres d'Envol du 21 mars 2016, exécutoire le 2 mai 2016, approuvant la révision du Plan Local d'Urbanisme,

**VU** la mise à jour N° 1 du PLU par arrêté de l'établissement public territorial Paris Terre d'Envol en date du 8 septembre 2016,

**VU** la mise à jour N° 2 du PLU par arrêté de l'établissement public territorial Paris Terre d'Envol en date du 10 octobre 2017,

**VU** la modification n° 1 du PLU approuvée par délibération du Conseil de Territoire Paris Terres d'Envol le 9 juillet 2018,

**VU** le classement du bien en zone UAc du PLU, correspondant à une zone urbaine mixte,

**VU** 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,

**VU** la délibération n° 2016-175 du conseil municipal du Blanc-Mesnil en date du 20 mai 2016 instaurant le droit de préemption urbain renforcé, exécutoire le 8 juillet 2016,

**VU** la délibération n° B19-1 en date du 15 mars 2019 du Bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France approuvant la convention d'intervention foncière entre la Ville du Blanc-Mesnil, l'Etablissement public territorial Paris Terres d'Envol et l'Etablissement public foncier d'Ile de France,

**VU** la délibération n° 2019-03-4 du 14 mars 2019 de la Commune du Blanc-Mesnil approuvant la convention d'intervention foncière entre la Ville, l'Etablissement public territorial Paris Terres d'Envol et l'Etablissement public foncier d'Ile de France,

**VU** la délibération n° 27 du 8 avril 2019 du Conseil de Territoire Paris Terres d'Envol approuvant la convention d'intervention foncière entre la Ville du Blanc-Mesnil, l'Etablissement public territorial Paris Terres d'Envol et l'Etablissement public foncier d'Ile de France,

**VU** la convention d'intervention foncière conclue le 19 juillet 2019 entre la Ville du Blanc-Mesnil, l'Etablissement public territorial Paris Terres d'Envol et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

**VU** la demande d'acquisition (DA) établie par l'Agence DHAIN Immobilier, en application des articles L.211.5, L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 11 décembre 2020 en mairie du Blanc-Mesnil, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire de vendre

son bien situé au 211 Avenue Paul Vaillant Couturier, cadastré au Blanc-Mesnil section AP n° 366, libre de toute occupation, moyennant le prix d'UN MILLION DEUX CENT QUATRE VINGT DIX MILLE EUROS (1 290 000 €), avec une commission d'agence d'un montant de QUARANTE MILLE EUROS TTC (40 000 € TTC) à la charge du vendeur,

**VU** la délibération n° 49 du Conseil de Territoire Paris Terres d'Envol en date du 11 juillet 2020 portant délégation au Président de l'exercice des droits de préemption et du droit de priorité pour la durée de son mandat et délégation au Président de la possibilité de déléguer l'exercice de ces droits pour la durée de son mandat au sein des secteurs d'intérêt territorial et des secteurs d'intervention foncière de l'EPFIF,

**VU** la décision n° 04 du Président de l'Etablissement public territorial Paris Terres d'Envol en date du 11 janvier 2021, déléguant à l'EPFIF l'exercice du droit de préemption pour le bien sis au Blanc-Mesnil, 211 Avenue Paul Vaillant Couturier, cadastré section AP n° 366, conformément à la demande d'acquisition parvenue en mairie du Blanc-Mesnil, le 11 décembre 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 Adjointes, l'exercice du droit de préemption,

**VU** la demande de pièces complémentaires effectuées le 25 janvier 2021 et leur réception le 29 janvier 2021,

**VU** la demande de visite adressée aux propriétaires et à leur mandataire mentionné ci-dessus, le 25 janvier 2021 dont il a été accusé réception le 27 janvier 2021, et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite, le 11 février 2021,

**VU** l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 12 février 2021,

**CONSIDERANT** l'objectif fixé par l'article 1 de la loi n° 2010-597 relative au Grand Paris, de construire chaque année 70 000 logements géographiquement et socialement adaptés sur la Région Ile-de-France,

**CONSIDERANT** les orientations 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** les objectifs de développement et de construction de logements autour des 4 futures gares du réseau du Grand Paris inscrits dans le contrat de développement territorial du Bourget « Pôle d'Excellence Aéronautique » en date de janvier 2014,

**CONSIDERANT** les objectifs de mixité sociale et de rééquilibrage de la répartition des logements sur le territoire exposé dans le PADD du PLU du Blanc-Mesnil,



**CONSIDERANT** 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,

**CONSIDERANT** que la convention d'intervention foncière entre la Ville du Blanc-Mesnil, l'Etablissement public territorial Paris Terres d'Envol et l'Etablissement public foncier d'Ile de France susvisée a pour objet d'accompagner et de créer les conditions de mise en œuvre des projets des collectivités publiques par une action foncière en amont,

**CONSIDERANT** que la parcelle du 211 Avenue Paul Vaillant Couturier, cadastrée section AP n° 366, au Blanc-Mesnil, fait partie d'un secteur de veille foncière de la convention d'intervention foncière susvisée, et que la mission de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France sur ce secteur consiste en l'acquisition au cas par cas des biens immobiliers et fonciers, constituant une opportunité stratégique au sein des périmètres de veille, telle que définie dans l'article 4 de la convention,

**CONSIDERANT** que l'acquisition du bien situé au Blanc-Mesnil, 211 Avenue Paul Vaillant Couturier, cadastrée section AP n° 366, objet de la DA susvisée, permettra de développer une opération de construction d'une cinquantaine de logements avec des commerces en rez-de-chaussée, pour une surface de plancher totale de 3 400 m<sup>2</sup> SDP environ, après remembrement avec les parcelles voisines,

**CONSIDERANT** que la réalisation d'une telle opération présente un intérêt général au sens de l'article L210-1 du code de l'urbanisme,

**CONSIDERANT** que ces actions d'aménagement urbain tendant à réaliser une opération mixte de logements et de commerces, nécessitent une maîtrise foncière préalable,

**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,

**CONSIDERANT** que dans ces conditions, la préemption du bien objet de la DA susvisée est stratégique pour la réalisation d'une opération mixte comprenant une cinquantaine de logements avec des commerces en rez-de-chaussée,

**DECIDE**

**ARTICLE 1 :**

D'acquérir aux prix et conditions proposés dans la demande d'acquisition, le bien situé au 211 Avenue Paul Vaillant Couturier, au Blanc-Mesnil, cadastrée section AP n° 366, soit au prix d'UN MILLION DEUX CENT QUATRE VINGT DIX MILLE EUROS (1 290 000 €), avec une commission d'agence d'un montant de QUARANTE MILLE EUROS TTC (40 000 € TTC) à la charge du vendeur.



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.

**ARTICLE 4 :**

La présente décision sera notifiée par voie d'huissier de Justice à :

- Au propriétaire selon les indications mentionnées dans la demande d'acquisition,
- L'Agence DHAIN Immobilier, domiciliée au 48 Avenue Jean Jaurès 93700 DRANCY, en tant que mandataire de la vente.

**ARTICLE 5 :**

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie du Blanc-Mesnil.

**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 mars 2021

  
**Gilles BOUVELOT**  
*Directeur Général*