

**DECISION**  
**Exercice du droit de préemption urbain**  
**par délégation de l'Etablissement Public Territorial**  
**Plaine Commune pour les lots n°1 et 9 situés au**  
**sein du bien sis 31 rue Sadi Carnot/72 à 86 rue**  
**André Karman/56 rue des Ecoles à Aubervilliers**  
**cadastré section BF n°142**

N° 2100087  
Réf. DIA n° 115

**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 et précisant en son article 2, que l'Etablissement Public foncier d'Ile-de-France a repris depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016 l'ensemble des droits et obligations des Etablissements publics fonciers des Hauts-de-Seine, des Yvelines et du Val d'Oise, dont notamment ses conventions d'interventions foncières et délégations de droit de préemption,

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 le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France le 24 mars 2021,

Vu la loi modifiée n° 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbain en date du 13 décembre 2000,

Vu la loi n° 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,

h

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 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 l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune approuvé le 25 février 2020, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le classement du bien en zone UA du PLU, correspondant à une zone d'activités et la volonté de la commune d'Aubervilliers d'engager de nouvelles études opérationnelles sur le périmètre Pont de Stains dès septembre 2021 afin d'actualiser l'étude urbaine, paysagère et architecturales réalisée en 2012 par le cabinet Faubourg 2/3/4 et l'étude pré-opérationnelle réalisée en 2016 par le cabinet Lauzéral pour organiser la mutation de ce secteur concerné par l'arrivée du prolongement de la ligne 12 du métro parisien, afin d'y accueillir notamment du logement,

Vu le programme local de l'habitat intercommunal de Plaine Commune, approuvé par délibération du conseil de territoire en date du 20 septembre 2016 pour une durée de 6 ans couvrant la période 2016-2021,

Vu le contrat de développement territorial en date du 22 janvier 2014 établi pour la période 2014/2030,

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 du Conseil de territoire du 31 janvier 2017, instaurant le droit de préemption urbain au bénéfice de Plaine Commune sur le territoire de la commune d'Aubervilliers et décidant d'y soumettre les opérations mentionnées à l'article L 211-4 du Code de l'Urbanisme (SPU dit « renforcé »),

Vu la délibération du 2 octobre 2019 n° B19-3 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune d'Aubervilliers, l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 26 septembre 2019 n° 164 du Conseil municipal de la ville d'Aubervilliers approuvant la convention cadre entre la commune d'Aubervilliers, l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 16 octobre 2019 n° BD-19/278 de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune approuvant la convention cadre entre la commune d'Aubervilliers, l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 29 novembre 2019 entre la commune d'Aubervilliers, l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, précisant l'objectif de réalisation de programmes prévoyant une densité de 120 logements/Ha à réaliser dans un délai de 6 ans pour un budget estimatif global de 57 millions d'euros,

h

Vu le périmètre de maîtrise foncière établi sur le secteur Pont de Stains au titre de la convention d'intervention foncière susmentionnée,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Sonia Zantour, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 17 février 2021 en mairie d'Aubervilliers, informant Madame la Maire de l'intention des propriétaires d'aliéner les lots de copropriété n°1 et 9, sis 31 rue Sadi Carnot/72 à 86 rue André Karman/56 rue des Ecoles à Aubervilliers, compris dans le bien cadastré BF n° 142, libres de toute occupation tel qu'indiqué dans la DIA, moyennant le prix de **DEUX MILLIONS DEUX CENT QUARANTE SIX MILLE EUROS (2 246 000 € HT)**, en ce compris une commission de **SOIXANTE DIX NEUF MILLE DEUX CENTS EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (79 200 € TTC)** à la charge du Vendeur,

Vu la décision du Conseiller territorial pour le Président de l'EPT Plaine Commune et par délégation en date du 13 avril 2021, portant délégation à l'EPFIF l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de la DIA susvisée,

Vu le règlement intérieur institutionnel et les délibérations adoptées par le Conseil d'administration de l'EPFIF 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 effectuée le 10 mars 2021 et leur réception par mail le 25 mars 2021,

Vu la demande de visite effectuée le 10 mars 2021 et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite le 18 mars 2021,

Vu les acquisitions déjà réalisées dans le secteur Pont de Stains par l'EPFIF en vue de la réalisation des objectifs de la convention,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 30 mars 2021,

**Considérant :**

Considérant les obligations induites par l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain en date du 13 décembre 2000, en matière de logement social,

Considérant les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France notamment en faveur de la densification du tissu urbain et de la lutte contre l'artificialisation des sols,

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 l'augmentation de la production de logements

Considérant les objectifs d'accroître l'offre de logement de manière diversifiée et équilibrée et de maîtriser les coûts du logement inscrits dans le contrat de développement territorial de Plaine Commune en date du 22 janvier 2014,

Considérant les objectifs d'offrir des conditions d'habitat satisfaisantes pour tous et de préserver le bien-être des populations, exposés dans le PADD du PLUI de Plaine Commune,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone UA au PLUI à vocation d'activités,

Considérant que le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France le 24 mars 2021, fixe pour objectif prioritaire à l'EPFIF de contribuer à accélérer et augmenter la production de logements et en particulier de logements sociaux mais aussi d'agir en faveur du développement économique,

Considérant que le PLH visé ci-dessus exprime l'objectif de réalisation de 4200 logements neufs par an, dont 35 à 40 % sociaux,

Considérant le programme de la convention d'intervention foncière entre la ville d'Aubervilliers, l'EPT Plaine Commune et l'EPFIF visant à réaliser dans le secteur Pont de Stains où se situe le bien mentionné ci-dessus, des programmes de logements, notamment sociaux,

Considérant que le bien objet de la DIA est situé dans le périmètre de maîtrise foncière à l'intérieur duquel l'EPFIF intervient depuis plusieurs années,

Considérant que la réalisation des objectifs poursuivis de permettre la mise en œuvre d'un projet urbain et le renouvellement urbain présentent 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 poursuivre le développement urbain dense autour des gares de métro, nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Considérant les acquisitions déjà réalisées par l'EPFIF dans le secteur Pont de Stains et notamment les acquisitions de biens sis rue Sadi Carnot et rue Félix Faure démontrant la réalité du projet,

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 à terme de la mutation du secteur,

**Propose :**

**Article 1 :**

D'acquérir les lots de copropriété n° 1 et 9, sis 31 rue Sadi Carnot/72 à 86 rue André Karman/56 rue des Ecoles à Aubervilliers, compris dans le bien cadastré BF n° 142, libres, tels que décrits dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix **d'UN MILLION SEPT CENT QUARANTE QUATRE MILLE EUROS (1 744 000 €)**, en ce compris une commission d'agence d'un montant de **SOIXANTE DIX NEUF MILLE DEUX CENTS EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (79 200 € TTC)** 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;

**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;

**Ou :**

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

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 et sous pli recommandé avec accusé de réception :

- A la SARL Foncière 35 Marceau, sise 26-30 boulevard Biron à Saint-Ouen 93400,
- Maître Sonia Zantour, 10 rue di Cirque, Paris 75008, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- 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 d'Aubervilliers

**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 Bobigny.

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 Bobigny.

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 AVRIL 2021

  
Gilles BOUVELOT  
Directeur Général