

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation du Préfet de Seine-Saint-Denis
pour le bien situé au 10bis Allée de Clichy au Raincy
Et cadastré section AD n°201

Décision n°2100285

Réf. DIA n° 09306221C00239 réceptionnée en Mairie du Raincy le 02/08/2021

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 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°2015-30.03-4.2 du 30 mars 2015 de la commune du Raincy approuvant le lancement de la transformation du POS en PLU,

VU la délibération n° CT2016/04/08-21 du 8 avril 2016 du Conseil de territoire de l'Etablissement Public Territorial de Grand Paris Grand Est approuvant la poursuite et l'achèvement des procédures de PLU, de POS et de RLP, engagées avant le 1^{er} janvier 2016,

h

VU la délibération n°CT2017/01/31-11 du 31 janvier 2017 approuvant le plan local d'urbanisme (PLU) de la Ville du Raincy,

VU le classement du bien en zone UE, correspondant à une zone d'habitation destinée aux maisons individuelles et des petits collectifs,

VU le Programme Pluriannuel d'Intervention 2021-2025, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile de France le 24 mars 2021,

VU la délibération n°98.04.06 en date du 27 avril 1998 de la commune du Raincy instituant le droit de préemption urbain,

VU l'arrêté préfectoral n°2020-3067 du 14 décembre 2020 abrogeant l'arrêté préfectoral n°2017-3694 du 14 décembre 2017 et prononçant la carence définie par l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation au titre du non-respect des obligations de production de logements locatifs sociaux durant la période triennale 2017-2019 sur la commune du Raincy et transférant le droit de préemption urbain au Préfet de la Seine-Saint-Denis,

VU l'arrêté préfectoral n°2021-0499 du 22 février 2021 portant rectification d'une erreur matérielle contenue dans l'arrêté préfectoral n°2020-3067 du 14 décembre 2020 abrogeant l'arrêté préfectoral n°2017-3694 du 14 décembre 2017 et prononçant la carence définie par l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation au titre de la période triennale 2017-2019 sur la commune du Raincy,

VU la délibération n° B14-2-9 en date du 16 décembre 2014 du Bureau du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France approuvant la convention d'intervention foncière entre la Ville du Raincy et l'Etablissement public foncier d'Ile de France,

VU la délibération du 30 mars 2015 de la Commune du Raincy approuvant la convention d'intervention foncière entre la Ville et l'Etablissement public foncier d'Ile de France,

VU la convention d'intervention foncière conclue le 18 mai 2015 entre la Ville du Raincy et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

VU la déclaration d'intention d'aliéner n°093062 21C00239 établie par l'étude notariale de Maître Mylène ICKOWICZ – située au 18 avenue du Président Salvador Allende, 77100 MEAUX - en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue en mairie du Raincy le 2 août 2021, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire de céder son bien situé au 10 Bis Allée de Clichy, cadastré section AD 201, au Raincy, correspondant à un ensemble immobilier composé de 3 pavillons en partie occupé, au prix de 900 000 € (NEUF CENT MILLE EUROS),

VU l'arrêté préfectoral n° 2020-2403 du Préfet de la Seine-Saint-Denis en date du 29/10/2021, déléguant à l'EPFIF l'exercice du droit de préemption pour le bien sis au Raincy, 10 Bis Allée de Clichy, cadastré section AD 201, conformément à la déclaration d'intention d'aliéner parvenue en mairie du Raincy, le 2 août 2021,

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 Adjoint, l'exercice du droit de préemption,

VU la demande de documents complémentaires et de visite adressée au mandataire et au propriétaire par la Préfecture de Seine-Saint-Denis par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 13 septembre 2021, reçu par le notaire du propriétaire le 16 septembre 2021, et acceptée par le propriétaire par courrier électronique reçu le 23 septembre 2021,

VU la visite du bien et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite effectuée le 4 octobre 2021,

VU l'étude de faisabilité réalisée par un bailleur social sur le bien et concluant à la possibilité de réaliser sur le bien faisant l'objet de la DIA susmentionnée un programme de douze logements locatifs sociaux en construction neuve,

VU l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 13 octobre 2021,

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 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,

CONSIDÉRANT qu'en application de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, l'objectif de réalisation de logements sociaux pour la période triennale 2020-2022 est de 565 logements sociaux pour la commune du Raincy,

CONSIDÉRANT les dispositions de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme prévoyant que lorsque le Préfet délègue son droit de préemption, les biens ainsi acquis doivent être utilisés en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction permettant la réalisation des objectifs fixés dans le programme local de l'habitat ou déterminés en application du premier alinéa de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation

CONSIDÉRANT que la parcelle située au 10 Bis Allée de Clichy, cadastré section AD 201, fait partie du périmètre de veille foncière de la convention d'intervention foncière conclue le 18 mai 2015 entre la Ville du Raincy et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, et que la mission de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France 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 CGI 1.3 de la convention,

CONSIDÉRANT que l'acquisition, par l'EPFIF, du bien situé 10 bis Allée de Clichy, cadastré section AD 201 permettra de réaliser une opération de douze logements locatifs sociaux, favorisant ainsi l'atteinte des objectifs déterminés en application du premier alinéa de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation,

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

CONSIDÉRANT que la convention d'intervention foncière entre la Ville du Raincy 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,

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, en particulier sociaux en favorisant la mixité sociale et fonctionnelle,

CONSIDÉRANT les acquisitions et les cessions déjà réalisées par l'EPFIF sur le territoire de cette commune,

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

DÉCIDE

ARTICLE 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 10 bis Allée de Clichy, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de 631 000 € (SIX CENT TRENTE ET UN MILLE EUROS).

ARTICLE 2 :

Le vendeur est informé qu'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'Etablissement Public d'Ile-de-France 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'EPFIF 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 susvisés, 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 de Justice à :

- Au(x) propriétaire(s) selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- L'étude notariale de Maître Mylène ICKOWICZ – située au 18 avenue du Président Salvador Allende, 77100 MEAUX- notaire en tant que mandataire de la vente,
- 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 du Raincy.

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 de Montreuil-sous-Bois. Ce délai est augmenté, conformément à l'article R 421-7 du code de justice administrative, d'un mois si vous demeurez dans les outre-mer et de deux mois si vous demeurez à l'étranger.

La présente décision peut également, dans ce même délai, 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 de Montreuil-sous-Bois. Ce délai est augmenté dans les mêmes conditions que celles évoquées ci-dessus.

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 3 novembre 2021



Gilles BOUVELOT
Directeur Général