

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de L'Etablissement Public Territorial Plaine Commune
pour le bien situé au 17-19 rue Raymond Brosse à Villetaneuse
Et cadastré section N n°33

Décision n° 2400042

Réf. DIA n° 093 079 23 A0068 réceptionnée par la commune de Villetaneuse le 29/12/2023

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 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 du 17 décembre 2015 approuvant le plan local d'urbanisme (PLU) de la Ville de Villetaneuse,

VU le classement du bien en zone UP, correspondant aux espaces identifiés comme secteurs de projet et sur lesquels une recombinaison urbaine est programmée à plus ou moins long terme, mais également à des espaces qui font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP),

VU le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Plaine Commune approuvé le 25 février 2020 par le Conseil de Territoire de Plaine Commune, modifié par délibération du conseil territorial de 29 mars 2022, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

VU la délibération n° CT 22/2517 du 29 mars 2022 approuvant le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) et sa modification de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune,

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 du Conseil de Territoire de Plaine Commune n° CT-20/1468 du 25 février 2020 instaurant 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 délimitées au PLUI sur la commune de Villetaneuse,

VU la délibération n° B21-2-12 en date du 10 juin 2021 du Bureau du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France approuvant la convention d'intervention foncière entre la Ville de Villetaneuse et l'Etablissement public foncier d'Ile de France,

VU la délibération du 30 juin 2021 de la Commune de Villetaneuse approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Villetaneuse, l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune et l'EPFIF,

VU la délibération du 13 juillet 2021 du Conseil de territoire de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Villetaneuse, l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune et l'EPFIF,

VU la convention d'intervention foncière conclue le 29 juillet 2021 entre la Ville de Villetaneuse, l'EPT Plaine Commune et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, délimitant notamment le périmètre de maîtrise foncière « Front Urbain »,

VU l'avenant en date du 10 juillet 2023, modifiant la convention d'intervention foncière,

VU la déclaration d'intention d'aliéner n°093 079 23 A0068 établie par l'étude notariale de Maître DELAPORTE Arnaud – située au 3 bis rue du Vivier, 95 220 HERBLAY-SUR-SEINE - en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 29 décembre 2023 en mairie de Villetaneuse, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire de céder son bien situé au 17-19 rue Raymond Brosse, cadastré section N n°33, à Villetaneuse, correspondant à un bâtiment à usage industriel (entrepôt, ateliers et bureaux) occupé, au prix de 6 125 000 € (SIX MILLIONS CENT VINGT CINQ MILLE EUROS), en ce non compris une commission d'agence de 367 500 € (TROIS CENT SOIXANTE SEPT MILLE CINQ CENT EUROS),

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'Établissement public territorial Plaine Commune n° DDP-24/94 en date du 26 mars 2024, portant délégation à l'EPFIF l'exercice du droit de préemption concernant le bien à usage industriel sis 17-19 rue Raymond Brosse à Villetaneuse, parcelle cadastrée N 33,

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 l'Établissement Public Territorial Plaine Commune par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 31 janvier 2024, reçu par le notaire du propriétaire le 7 février 2024,

VU visite du bien faite le 27 février 2024, portant le délais de forclusion de l'instruction à un mois supplémentaire à réception, soit le 27 mars 2024,

VU l'étude de faisabilité réalisée par un cabinet d'architecte concluant à la possibilité de réaliser, sur le bien faisant l'objet de la DIA susmentionnée et les parcelles avoisinantes situées dans le périmètre d'intervention foncière de l'EPFIF, un programme d'activité et de bureau d'environ 15 000 m² et environ 220 logements,

VU la présence d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Avenue de la Division Leclerc » mentionnée au PLUi, visant à favoriser la transition urbaine et le développement d'une mixité fonctionnelle dans ce secteur,

VU l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 15 mars 2023.

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 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 la parcelle située au 17-19 rue Raymond Brosse, cadastré section N 33, est une parcelle jouxtant le périmètre de maîtrise foncière de la convention d'intervention foncière conclue le 29 juillet 2021 entre la Ville de Villetaneuse, l'Établissement Public Territorial de Plaine Commune et l'Établissement public foncier d'Ile-de-France,

CONSIDÉRANT que l'acquisition, par l'EPFIF, du bien situé 17-19 rue Raymond Brosse, cadastré N 33, permettra de réaliser une opération mixte d'activité et de logement telle que visée par l'OAP n°34 du PLUi de Plaine Commune, nommée « Avenue de la Division Leclerc », pour la réalisation de 220 logements et 15 000 m² d'activité,

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 de Villetaneuse, l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune 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 que l'acquisition du bien est stratégique pour la réalisation des objectifs assignés.

DÉCIDE

ARTICLE 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 17-19 rue Raymond Brosse à Villetaneuse, cadastré N n°33, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de 3 710 000 € (TROIS MILLONS SEPT CENT DIX MILLE EUROS) en ce compris une commission d'agence 367 500 € (TROIS CENT CINQUANTE SEPT MILLE EUROS) toutes taxes comprises.

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 29 décembre 2023.

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 de Justice à :

- Au propriétaire selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- L'étude notariale de Maître DELAPORTE Arnaud – située au 3 bis rue du Vivier, 95 220 HERBLAY-SUR-SEINE - 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 de Villetaneuse.

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.

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 Montreuil. 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,
Directeur Général