

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation du Préfet de Seine-Saint-Denis
pour le bien situé 50 avenue Thiers au Raincy
Et cadastré section AB n°245

Décision n° 2400067

Réf. DIA n° 093062 24C0016

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 leur 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,

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

VU le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 31 janvier 2017, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

VU le classement du bien en zone UAb du PLU, correspondant à une zone dense le long des axes structurants ayant vocation à accueillir principalement des logements, des commerces et des bureaux,

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 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 2023 - 4138 du 26 décembre 2023 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 2020-2022 sur la commune du Raincy et transférant le droit de préemption urbain au Préfet de la Seine-Saint-Denis.

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 du Conseil Municipal de la ville 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 les avenants en date du 21 décembre 2021 et du 30 décembre 2022 prolongeant la convention d'intervention foncière,

VU la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Me LARROQUE Philippe, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue en mairie du Raincy le 24 janvier 2024, informant Monsieur le Maire de l'intention des propriétaires d'aliéner le bien situé au Raincy – 50 avenue Thiers, cadastré section AB n° 245 dans l'état d'occupation indiqué dans la DIA, moyennant le prix de 701 923€ (SEPT CENT UN MILLE NEUF CENT VINGT-TROIS EUROS) auquel s'ajoute 28 077€ TTC (VINGT-HUIT MILLE SOIXANTE-DIX-SEPT EUROS) de commission d'agence à la charge de l'acquéreur tel qu'indiqué dans la DIA,

VU l'arrêté préfectoral n°2024-1207 du Préfet de la Seine-Saint-Denis en date du 18 avril 2024, déléguant à l'EPFIF l'exercice du droit de préemption pour le bien sis au Raincy, 50 avenue Thiers, cadastré AB n°245, conformément à la déclaration d'intention d'aliéner parvenue en mairie du Raincy, le 24 janvier 2024,

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 pièces complémentaires et de visite en date du 12 mars 2024 et notifiée le 20 mars 2024 au notaire mandataire de la vente,

VU la réception des pièces complémentaires par voie électronique le 3 avril 2024,

VU le constat contradictoire réalisé à l'issue de la visite le 3 avril 2024,

VU l'étude de capacité réalisée sur le bien mis en vente et concluant à la possibilité de réaliser sur le bien faisant l'objet de la DIA susmentionnée la réhabilitation de 9 appartements,

VU les acquisitions déjà réalisées dans le secteur 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 10 avril 2024,

CONSIDERANT 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,

CONSIDERANT 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,

CONSIDERANT les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France notamment en faveur de la densification du tissu urbain existant et visant à optimiser l'espace urbanisé par le renouvellement urbain,

CONSIDERANT les objectifs de développement de logements sociaux et de réponse au déficit constaté sur la commune, exposés dans le PADD du PLU de 2017, lequel exprime notamment la volonté de la ville de réduire son déficit en logement social et de procéder à la réhabilitation du bâti ancien,

CONSIDERANT le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone UAb au PLU correspondant à la zone dense le long des axes structurants avec une spécificité de discontinuité du linéaire urbain,

CONSIDERANT 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,

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 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,

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

CONSIDERANT les acquisitions déjà réalisées par l'EPFIF dans le secteur et notamment les acquisitions des biens sis boulevard de l'Ouest et allée Velléda qui ont permis la création de 14 et 10 logements sociaux et qui démontrent la réalité des interventions de l'EPFIF sur le territoire de la commune,

CONSIDERANT l'étude de capacité réalisée sur le bien objet de la DIA et concluant à la possibilité de réhabiliter les 9 appartements qui le composent en vue de la réalisation d'un nombre équivalent de logements sociaux,

CONSIDERANT que ce projet présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme et qu'il contribuera à atteindre les objectifs fixés à la commune du Raincy, dans le cadre de l'application de la loi SRU pour la période triennale 2023-2025,

CONSIDERANT que dans ces conditions, la préemption du bien objet de la DIA susvisée est stratégique pour la réalisation d'une opération d'acquisition-amélioration intégralement dédiée au logement social et participant directement à répondre au déficit de la commune en la matière,

DECIDE

Article 1 :

D'acquérir aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, le bien situé 50 avenue Thiers – Le Raincy, cadastré section AB n° 245, soit au prix de 701 923€ (SEPT CENT UN MILLE NEUF CENT VINGT-TROIS EUROS) auquel s'ajoute 28 077€ TTC (VINGT-HUIT

MILLE SOIXANTE-DIX-SEPT EUROS) de commission d'agence à la charge de l'acquéreur tel qu'indiqué dans la DIA,

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 3 avril 2024.

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 à :

- Maître LARROQUE Philippe - 28 rue Palloy 92 210 CLICHY, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- A MC PROMOTION IMMOBILIERE – 2 allée de la Fosse Maussoin 92 390 CLICHY SOUS BOIS, en tant qu'acquéreur évincé selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner.

La présente décision sera notifiée par lettres recommandées :

- Aux locataires occupants

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 Montreuil. Ce délai est augmenté, conformément à l'article R 421-7 du code de justice administrative, d'un mois si vous demeurez en 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'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. 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,

25 AVR. 2024



Gilles **BOUVELOT**
Directeur Général