DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'EPT Plaine Commune
pour le bien situé 137 avenue du Président Wilson
à Saint-Denis, cadastré section CP n° 11 et 35

N° **2200002**
Réf. DIA n° **1013955**

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 la délibération du 28 novembre 2017 n°B17-5-22 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Saint-Denis, l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune et l'EPFIF,

Vu la délibération du 21 décembre 2017 du Conseil municipal de la ville de Saint-Denis approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Saint-Denis, l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune et l'EPFIF,

Vu la délibération du 06 décembre 2017 du Conseil de territoire de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Saint-Denis, l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune et l'EPFIF,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 29 décembre 2017 entre la commune de Saint-Denis, l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune et l'EPFIF,

Vu l'avenant en date du 20 mai 2021 modifiant la convention d'intervention foncière et élargissant l'intervention de l'EPFIF à l'ensemble de l'avenue du Président Wilson sur le secteur dit « Wilson » au sein duquel se situe le bien objet de la DIA,

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 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 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 Adjoints, l'exercice du droit de préemption,

Vu la délibération du Conseil de Territoire de Plaine Commune n° CT-20/1459 du 25 février 2020 réinstaurant 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 future délimitées au PLUI sur la commune de Saint-Denis, et confirmant les délégations de l'exercice du droit de préemption urbain,

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'Etablissement public territorial Plaine commune n°DDP-22/1 en date du 7 janvier 2022, portant délégation du droit de préemption urbain à l'établissement public foncier d'Ile de France concernant l'ensemble immobilier à usage d'entrepôts, bureaux et logement de gardien sis 137 avenue du Président Wilson à Saint-Denis, parcelles cadastrées section CP n°11 et 35,

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,

Vu le schéma directeur de la région Ile de France approuvé par décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013,

Vu le programme local de l'habitat (PLH) 2016-2021 de Plaine Commune approuvé par délibération du conseil de territoire en date du 20 septembre 2016, et les objectifs de construction de 4200 logements par an,

Vu le contrat de développement territorial « Territoire de la culture et de la création » en date du 22 janvier 2014,

Vu la convention Qualité Constructions Neuves de Plaine Commune, signée en juin 2016 et modifiée par avenant le 20 mars 2019,

Vu le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Plaine Commune approuvé le 25 février 2020 par le Conseil de Territoire de Plaine Commune, mis à jour par arrêté du 15 décembre 2020, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le classement du bien en zone UMD du PLU, correspondant aux espaces mixtes à forte densité, pour lesquels l'objectif poursuivi est de développer la centralité en affirmant leur mixité et leur densité,

Vu l'historique des études réalisées sur le secteur Ouest Wilson auquel appartient le bien objet de la DIA, et notamment l'étude programmatique et urbaine réalisée sur le Secteur Wilson Trezel Petits Cailloux par l'équipe Phillipon-Kalt, Schlumberger-Guedj et Bassetti et rendue en décembre 2010, et l'étude urbaine sur le secteur Porte de la Chapelle et mission de coordination sur le secteur « Ouest Wilson » réalisée par l'équipe TVK architectes urbanistes, Alphaville, Jean Gomez consultant, Indigo, d'Ici là et rendue en avril 2013,

Vu le plan de zonage du PLUi, qui traduit opérationnellement ladite étude urbaine sur le secteur Porte de la Chapelle et mission de coordination sur le secteur « Ouest Wilson » rendue en avril 2013, en reprenant la trame viaire proposée par l'équipe TVK architectes urbanistes via des emplacements réservés pour voiries,

Vu l'identification du bien objet de la DIA au Plan du patrimoine bâti du PLU intercommunal de Plaine Commune en tant qu'Ensemble bâti patrimonial sous la référence STD024, Halle de l'usine des lessives Phénix, et la fiche patrimoine STD024,

Vu la note de cadrage de la consultation d'opérateurs sur le projet urbain des Cathédrales du rail, concluant à la volonté pour la collectivité de missionner un AMO « cohérence urbaine / montage » pour accompagner l'évolution urbaine du secteur Cathédrales « élargi », au sein duquel se situe le foncier objet de la DIA,

Vu le compte-rendu de la rencontre avec les acquéreurs potentiels du site ex-Chateaunet, 137 avenue Wilson à Saint-Denis, en présence du propriétaire et des services de Plaine Commune,

Vu les échanges entre l'EPFIF, la Foncière commune, et les services aménagement et développement économique de l'EPT Plaine Commune en 2021 et la visite du bien par l'EPFIF / Foncière commune et les services de l'EPT Plaine Commune le 23 septembre 2021,

Vu l'étude de capacité concluant à la possibilité de réaliser sur le bien faisant l'objet de la DIA susmentionnée un programme d'environ 40 logements avec conservation de la halle en activité sur l'avenue du Président Wilson,

Vu les acquisitions déjà réalisées dans le secteur Wilson Trézel Petits Cailloux par l'EPFIF en vue de la réalisation des objectifs de la convention, et notamment parcelles CP 05, 06, 07 (jouxtant les biens objets de la DIA),

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître François-Xavier Kneppert, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 14 octobre 2021 en

mairie de Saint-Denis, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien situé à Saint-Denis, 137 avenue du Président Wilson, cadastré à Saint-Denis section CP n°11 et 35, libre de toute occupation, moyennant le prix de huit millions cent mille euros (8 100 000 €), en ce non compris la commission d'un montant de trois cent mille euros (300 000 €) TTC à la charge de l'acquéreur,

Vu le courrier portant demande de documents complémentaires en application de l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR, et du décret n°2014-1572 du 22 décembre 2014 et à laquelle il a été donné suite le 9 décembre 2021,

Vu le courrier en date du 06 décembre 2021 portant demande de visite en application de l'article L.213-2 du code de l'urbanisme modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR, sa réception en date des 8 et 9 décembre 2021, et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite le 16 décembre 2021,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 10 janvier 2022,

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 notamment en faveur de la densification du tissu urbain,

Considérant que le secteur Ouest Wilson est un secteur de développement stratégique pour la collectivité,

Considérant que le bien fait partie d'un secteur « Cathédrales élargi » identifié par la collectivité comme devant faire l'objet d'un développement urbain cohérent,

Considérant que le bien est identifié dans l'étude urbaine sur le secteur Porte de la Chapelle et mission de coordination sur le secteur « Ouest Wilson » rendue en avril 2013 en tant que foncier à maîtriser en phase 2 du projet (2025-2035) pour la requalification de l'avenue du Président Wilson,

Considérant que le bien est situé dans le secteur Trézel-Petits Cailloux, auquel le contrat de développement territorial en date du 22 janvier 2014 assigne des objectifs de désenclavement du secteur en travaillant sur les continuités est-ouest et nord-sud, le rééquilibrage de l'urbanisation des deux rives de l'avenue Wilson, en lui offrant par ailleurs un statut de boulevard urbain, et développant une programmation mixte, à dominante résidentielle, en confortant la mixité fonctionnelle présente sur le secteur,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone UMD correspondant aux espaces mixtes à forte densité, pour lesquels l'objectif poursuivi est de développer leur centralité en affirmant leur mixité et leur densité,

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 et d'agir en faveur du développement économique,

Considérant que le foncier objet de la DIA a été identifié comme mutable dans le diagnostic réalisé par le service foncier de l'EPT Plaine Commune sur le secteur « Wilson » et qui a précédé la définition du contenu de l'avenant à la convention d'intervention foncière liant l'EPFIF à la commune de Saint-Denis et à l'EPT Plaine Commune, signé le 20 mai 2021,

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

Considérant que le programme de la convention d'intervention foncière entre la ville de Saint-Denis, l'EPT Plaine Commune et l'EPFIF vise à réaliser dans le secteur « Wilson », où se situe le bien mentionné ci-dessus, environ 485 logements,

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi, à savoir la réalisation d'un programme d'une quarantaine de logements et la préservation de la halle Phénix sur l'avenue du Président Wilson, présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme

Considérant que ces actions d'aménagement urbain nécessitent une maîtrise foncière préalable,

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 d'une quarantaine de logements et conservation à vocation d'activités du bâtiment patrimonial, ancienne halle des lessives Phénix,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 137 avenue du Président Wilson à Saint-Denis, cadastré section CP numéros 11 et 35 tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de Cinq millions cent-quarante mille euros (5.140.000,00 €) en ce, non compris la commission d'un montant de trois cent mille euros (300 000 €) TTC à la charge de l'acquéreur,

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

- Au(x) propriétaire(s) selon les indications mentionnées dans la DIA,
- Maître François-Xavier Kneppert, notaire, 40 rue Louis Moreau, 91 150 ETAMPES, 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 de Saint-Denis,

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'EPFIF dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Paris, le 12/01/2022

Gilles BOUVELOT
Directeur Général