

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'Etablissement public territorial
Grand Paris Grand Est
pour le bien situé 42 rue du Docteur Guérin
cadastré section AE n°145

N° 2200046

Réf. DIA n°134784/SP/LRT

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 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 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 28 mars 2017 a été modifié le 30 mars 2021, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),



Vu le classement du bien en zone UD du PLU, correspondant à une zone pavillonnaire,

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° CT2017/02/28-17 du Conseil de territoire de l'Etablissement public territorial Grand Paris Grand Est en date du 28 février 2017 instaurant le droit de préemption urbain sur la zone U,

Vu la délibération n° CT2021/09/28-15 du Conseil de territoire de l'Etablissement public territorial Grand Paris Grand Est en date du 28 septembre 2021 relative à l'approbation des modalités de la concertation préalable à la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Guérin,

Vu la délibération du 10 juin 2021 n° B21-2-11 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Villemomble, l'Etablissement public territorial Grand Paris Grand Est et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 8 juillet 2021 n° CM/080721/06 du Conseil municipal de la ville de Villemomble approuvant la convention d'intervention foncière entre la Ville, L'Etablissement public territorial Grand Paris Grand Est et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 28 septembre n° CT2021-09-28-12 de l'Etablissement public territorial (EPT) Grand Paris Grand Est approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Villemomble, l'EPT et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 17 décembre 2021 entre la Commune de Villemomble, l'EPT Grand Paris Grand Est et l'EPFIF délimitant le périmètre « Guérin » précisant l'objectif d'accompagnement de la commune et l'EPT pour l'acquisition d'opportunités stratégiques sur le périmètre dit « Secteur Guérin » dans un délai de 2 ans pour un budget estimatif global de 4 millions d'euros,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Louis-Rémy TOURNIER, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 16 novembre 2021 en mairie de Villemomble, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien situé à Villemomble, 42 rue du Docteur Guérin, cadastré à Villemomble section AE n° 145, libre de toute occupation, moyennant le prix d'UN MILLION CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXES (1 050 000 € HT), avec une commission d'agence d'un montant de CINQUANTE MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (50 000 € TTC) à la charge du vendeur,

Vu la délibération n° CT2020/07/16-33 du Conseil de territoire du 16 juillet 2020 donnant à Monsieur le Président de l'Etablissement public territorial Grand Paris Grand Est compétence pour déléguer le droit de préemption,

Vu la décision du Président en date du 11 janvier 2022, 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 Adjoint, l'exercice du droit de préemption,

h

Vu la demande de visite effectuée le 3 janvier 2022 et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite effectuée le 18 janvier 2022,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 27 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 qu'une procédure de concertation a été engagée à l'initiative de l'Etablissement public territorial Grand Paris Grand Est préalablement à la création de la « ZAC Guérin », dans le périmètre de laquelle se situe le bien objet de la DIA susvisée,

Considérant que cette opération d'aménagement a notamment pour objectif de permettre la création de logements et la réalisation de travaux d'équipement public permettant d'assurer leur desserte,

Considérant l'objectif de création d'une offre de logement solidaire, exposé dans le PADD du PLU de la commune de Villemomble,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone U au PLU à vocation pavillonnaire,

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,

Considérant que le PADD visé ci-dessus exprime l'objectif de la Ville de créer une offre de logements, dont en partie des logements sociaux, sur son territoire,

Considérant le programme de la convention d'intervention foncière entre la ville de Villemomble et l'EPFIF visant à réaliser dans le secteur « Guérin », où se situe le bien mentionné ci-dessus, un projet d'aménagement comprenant des logements, des espaces verts et des équipements publics au sein d'une zone d'aménagement concerté,

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 la réalisation de l'objectif poursuivi de mise en œuvre d'un projet urbain présente 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 la mise en œuvre d'une zone d'aménagement concerté nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Considérant la réalité des interventions de l'EPFIF sur le territoire de la commune de Villemomble, laquelle se traduit par le cofinancement de l'étude préalable à la création de la zone d'aménagement concerté du quartier Guérin,

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,

h

Considérant que dans ces conditions, la préemption du bien objet de la DIA susvisée est stratégique pour la réalisation de l'aménagement du quartier Guérin.

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 42 rue du Docteur Guérin à Villemomble, cadastré AE n°145, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de CINQ CENT QUARANTE MILLE EUROS (540 000 €), en ce compris une commission d'agence de CINQUANTE MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (50 000 € 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 :

- Au propriétaire selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- A Maître TOURNIER, 82 rue Charles de Gaulle à Saint-Arnoult-en-Yvelines, notaire 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 Villemomble.

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 16/02/2022



Gilles BOUVELOT
Directeur Général