

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la Commune de Montreuil
pour le bien situé sis 36 rue des Ramenas
cadastré section M n°286

N° 2200050
Réf. DIA n° **21B1789**

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 Intercommunal (PLUI) approuvé le 4 février 2020, modifié par délibération du 29 juin 2021, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

h

Vu le classement du bien en zone UC du PLUI, correspondant à un secteur de centralité, visant le maintien des mixités de fonction, de confortement des polarités commerciales et de requalification de certains secteurs dégradés,

Vu le lancement d'une « Mission d'étude urbaine concertée sur les abords du tramway T1 sur le territoire d'Est Ensemble » paru au Journal Officiel du 17 juin 2020,

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH) d'Est Ensemble approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 13 décembre 2016,

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 du Conseil du Territoire du 4 février 2020, approuvant la mise en place du Droit de Prémption Urbain sur l'ensemble des zones urbaines du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal sur la commune de Montreuil et du droit de préemption urbain renforcé sur la commune de Montreuil tel que délimité sur le plan annexé à la délibération,

Vu la délibération n° B18-5-18 en date du 30 novembre 2018 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 Montreuil, l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 7 novembre 2018 de la Commune de Montreuil approuvant la convention d'intervention foncière entre la Ville de Montreuil, l'Etablissement Public Territorial d'Est Ensemble et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 20 novembre 2018 de l'Etablissement Public Territorial d'Est Ensemble approuvant la convention d'intervention foncière entre la Ville de Montreuil, Est Ensemble et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 14 février 2019 entre la Ville de Montreuil, l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France délimitant notamment le périmètre « Nord Montreuil » en veille foncière,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Me Isabelle Blanchard, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 8 décembre 2021 en mairie de Montreuil, informant Monsieur le Maire de l'intention des propriétaires d'aliéner le bien situé à Montreuil, 36 rue de Ramenas, cadastré à Montreuil section M n° 286, libre de toute occupation moyennant le prix de CINQ CENT QUARANTE MILLE EUROS HORS TAXES (540 000 € HT), en ce non compris les honoraires d'agence d'un montant de VINGT-CINQ MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (25 000 € TTC),

Vu la délibération du Conseil de Territoire, du 16 juillet 2020, portant délégation de compétence à son Président pour prendre des décisions dans des domaines limitativement énumérés parmi lesquels l'exercice du droit de préemption urbain,

Vu la décision du Président de l'EPT en date du 16 février 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 Adjoints, l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande de visite en date du 10 janvier 2022 notifiée au notaire mentionné dans la DIA susmentionnée,

Vu l'acceptation de la visite le 17 janvier 2022,

Vu la visite du bien en date du 28 janvier 2022,

Vu le courrier de transmission du constat contradictoire de visite communiquant le nouveau délai de forclusion à savoir le 28 février 2022,

Vu l'étude de capacité réalisée sur les biens mis en vente et concluant à la possibilité de réaliser sur le bien faisant l'objet de la DIA susmentionnée et sur les parcelles avoisinantes situées dans le périmètre d'intervention foncière de l'EPFIF une opération mixte d'environ 40 logements dont une part de logement social et des surfaces d'activité,

Vu les acquisitions déjà réalisées dans le secteur par l'EPF en vue de la réalisation des objectifs de la convention,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 23 février 2022,

Considérant :

Considérant 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,

Considérant les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France notamment en faveur de la densification du tissu urbain,

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 dispositions du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement prévoyant la construction de 38 000 logements sur la Métropole du Grand Paris,

Considérant les objectifs de la qualité urbaine et environnementale et de mixité de fonction inscrits dans le contrat de développement territorial d'Est Ensemble en date du 21 février 2014,

Considérant que le PLH intercommunal visé ci-dessus exprime l'objectif de réalisation par an de 2 800 logements abordables pour la population locale, soit 16 800 logements sur la durée du PLH,

Considérant que le PADD identifie ce secteur comme secteur à réaménager, en vue d'en améliorer l'accès, adapter les stations de transports en commun aux projets d'aménagement en prenant en compte les nuisances, et y développer l'intermodalité, les services et l'emploi,

Considérant les orientations du PLUI, visant notamment à répondre quantitativement et qualitativement à la diversité des besoins en logements et à améliorer la qualité urbaine pour aller vers davantage de mixité sociale et fonctionnelle,

Considérant que le bien objet de la présente est localisé sur un site de veille foncière dit « Nord Montreuil » de la convention d'intervention foncière conclue le 14 février 2019 entre la Ville de Montreuil, l'EPT Est Ensemble et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, et que la mission de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France sur ce site 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 la mission confiée à l'EPFIF sur ce périmètre doit permettre la définition et la mise en œuvre de projets dans le diffus et à moyen terme, en anticipation de l'arrivée de projets de transports en commun structurant tel que le Tramway T1,

Considérant la mission d'étude urbaine pilotée par le territoire d'EST ENSEMBLE et les villes concernées et intégrant la définition d'un plan guide et de scénarios opérationnels,

Considérant que son périmètre géographique d'étude est plus large que les seules emprises de délaissés du Tramway T1, sur des franges urbaines dont l'épaisseur à définir doit garantir une insertion et une programmation urbaine optimale en lien avec les territoires environnants,

Considérant que ces opérations immobilières devront comprendre des logements diversifiés, la création de nouvelles polarités commerciales et le réaménagement de nouveaux espaces publics au droit des futures stations du tramway T1,

Considérant qu'à ce titre, l'EPFIF pourra opérer un portage et un remembrement foncier à moyen terme,

Considérant que la réalisation de ce projet urbain en renouvellement urbain du quartier présente un intérêt général au sens de l'article L 210-1 du code de l'urbanisme,

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 de l'opération,

Considérant les acquisitions déjà réalisées par l'EPFIF dans le secteur de veille foncière à proximité du futur tramway T1 et notamment l'acquisition d'un biens sis 40 rue des Ramenas démontrant la réalité du projet,

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 l'étude de capacité réalisée sur ce bien a estimé un potentiel de développement d'environ 40 logements et des locaux destinés à de l'activité, sur les terrains d'emprise de projet,

Considérant que dans ces conditions, la préemption du bien objet de la DIA susvisée est stratégique pour la réalisation, sur le périmètre élargi, d'environ 40 logements diversifiés et une part dédiée à de l'activité économique.

 **Décide :**
Article 1 :

D'acquérir aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, le bien situé 36 rue des Ramenas à Montreuil, cadastré section M n° 286, au prix de CINQ CENT QUARANTE MILLE EUROS HORS TAXES (540 000 € HT), en ce non compris les honoraires d'agence d'un montant de VINGT-CINQ MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (25 000 € TTC).
Ce prix s'entendant d'un bien libre de toute occupation ou location.

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 :

- Au(x) propriétaire(s) selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître Isabelle BLANCHARD, 1 avenue Walwein - BP115 – 93511 Montreuil Cedex, notaire en tant que notaire et mandataire de la vente,
- Aux acquéreurs évincés 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 Montreuil.

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 23/02/2022


Gilles BOUVELOT
Directeur Général