DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la Commune de Montreuil
pour le bien situé 257 boulevard Aristide Briand et
26 rue des Processions
cadastré section B n°56

N°2200063
Réf. DIA n° 93048 21 B1878

Le Directeur Général Adjoint,

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),

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 la délibération du Conseil de Territoire d'Est Ensemble du 18 février 2021 instaurant un « périmètre de prise en considération d'un projet d'aménagement des abords du prolongement du métro ligne 11 »,

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 Préemption 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 Maître Philippe OLIVIER et suivi par Sylvie LEMONNIER, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 3 décembre 2021 en mairie de Montreuil, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien sis 257 boulevard Aristide Briand et 26 rue des Processions, cadastré à Montreuil section B n°56, libre d'occupation, moyennant le prix de TROIS CENT VINGT HUIT MILLE EUROS HORS TAXE (328 000 € HT) dont une commission d'agence d'un montant de 23 000 € TTC à la charge des vendeurs,

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

Vu la décision du Président en date du 1er mars 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 décision n°2022-14 en date du 22 février 2022, déléguant l'exercice du droit de préemption et de priorité au directeur général adjoint de l'Etablissement, Monsieur Michel Gerin, du 28 février au 04 mars 2022 inclus,

Vu la demande de visite notifiées le 22 janvier 2022,

Vu la visite menée le 4 février 2022,

Vu le courrier de transmission du constat contradictoire de visite communiquant le nouveau délai de forclusion à savoir le 4 mars 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 20 logements dont une part de logement social et un rez-de-chaussée commercial,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 25 février 2022,

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, en particulier à proximité des transports en commun structurant tel quel la ligne 11 du métro,

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 Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) vise, sur ce secteur, l'intensification du développement urbain et le réaménagement des abords des grandes infrastructures à proximité des futures stations de la ligne 11 du métro et le développement d'une polarité commerciale d'hyper proximité,

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 mixités sociales et fonctionnelles,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLUI classant la parcelle précitée en zone UC, à vocation de logement et d'activité,

Considérant que le bien objet de la DIA est inclus dans le « périmètre de prise en considération d'un projet d'aménagement des abords du prolongement du métro ligne 11 » instauré par délibération du Conseil de Territoire du 18 février 2021,

Considérant que l'instauration de ce périmètre vise à inscrire tout projet du secteur dans une logique d'excellence urbaine tant à l'échelle locale qu'à l'échelle métropolitaine grâce, notamment, à la maîtrise des mutations des quartiers à proximité des futures stations de métro de la ligne 11,

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 bien objet de la présente, constitue 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, en anticipation de l'arrivée de projets de transports en commun structurant tel que la ligne 11 du métro,

Considérant l'étude réalisée sur cet îlot, élargi aux parcelles voisines cadastrées B n°56, 57 et 58, concluant sur la capacité de réaliser environ 20 nouveaux logements dont une part de logements sociaux et un rez-de-chaussée commercial d'environ 400 m²,

Considérant qu'il convient d'acquérir ce bien pour y réaliser à terme, sur cet îlot, une opération telle que décrite ci-avant,

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 ces actions d'aménagement urbain tendant au renouvellement de ce secteur, nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Considérant les acquisitions et cessions déjà réalisées par l'EPFIF dans le secteur Boissière sur la commune de Montreuil,

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 20 logements dont une part de logements sociaux et un rez-de-chaussée commercial, 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 20 logements dont une part de logements sociaux et environ 400 m² de rez-de-chaussée commercial.

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 257 boulevard Aristide Briand et 26 rue des Processions à Montreuil, cadastré B n°56, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de DEUX CENT VINGT MILLE EUROS (220 000 €) commission d'agence incluse.

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 recommandé avec accusé de réception à :

- Au propriétaire selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître Philippe OLIVIER et pour suivi Sylvie LEMONNIER, 22 rue du Commandant Jean Duhail – BP 40 – 94122 FONTENAY SOUS BOIS CEDEX, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- A la SCI JOSEPH ET FILS – 7 avenue de la Parisienne 93140 BONDY.

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 2 mars 2022

Michel GERIN
Directeur Général Adjoint