

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'EPT Plaine Commune
pour le bien situé 15 rue Fernand Grenier à Saint-
Denis, cadastré section CH n° 75 et 76

N° 2200064
Réf. DIA n° 033015

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

h

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 UA du PLUi, regroupant les grandes zones d'activité économique à dominante d'activités du secteur secondaire ou non tertiaire,

Vu l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) *Environnement et santé* ayant pour objectif de traduire les objectifs environnementaux définis par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), et de renforcer l'opérationnalité des mesures visant à les mettre en œuvre,

Vu l'emplacement réservé n°ERPC165 inscrit au droit de l'emprise au sein du PLUi en vue de l'élargissement partiel unilatéral Nord de la rue Fernand Grenier,

Vu le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi, et notamment l'axe n°3 « *Un territoire de diversité économique, productif et actif* »,

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

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, identifiant notamment dans le secteur dit « Multi-sites » un périmètre de veille foncière « Grenier » d'environ 3 hectares comprenant notamment les parcelles objets de la DIA,

h

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Déborah COHEN-WOLFF, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 24 décembre 2021 en mairie de Saint-Denis, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien situé à Saint-Denis, 15 rue Fernand Grenier, cadastré à Saint-Denis section CH n°75 et 76, lots n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 12, 14, 15 et 16, moyennant le prix de CINQ MILLIONS SEPT CENT TREIZE MILLE QUATRE CENTS EUROS (5 713 400 €) en valeur libre, en ce compris les commissions d'agence d'un montant de QUATRE CENT TREIZE MILLE QUATRE CENTS EUROS TTC (413 400 €) et de CINQUANTE MILLE EUROS TTC (50 000 €) à la charge du vendeur,

Vu la délibération du Conseil de Territoire de l'EPT Plaine Commune en date du 19 janvier 2021 portant délégation au Président d'une partie des attributions du Conseil de Territoire et l'autorisant à subdéléguer la signature des décisions prises en vertu de cette délégation

Vu la décision du Président de l'Etablissement public territorial Plaine commune n°DDP-22/17 en date du 28 mars 2022, portant délégation du droit de préemption urbain à l'établissement public foncier d'Ile de France concernant l'ensemble immobilier à usage d'activité sis 15 rue Fernand Grenier à Saint-Denis, parcelles cadastrées section CH n°75 et 76,

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 le courrier en date du 17 février 2022 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 02 mars 2022,

Vu l'étude de capacité n°MM/2022-03 produite par l'EPT Plaine Commune en date du 21 mars 2022 concluant à la possibilité de réaliser sur le bien faisant l'objet de la DIA susmentionnée un projet à destination de bureaux et industrie, pour une surface de plancher totale d'environ 10 700 m²,

Vu le volume de 150 à 250 demandes enregistrées par le service immobilier d'entreprise de l'EPT Plaine Commune, et l'expression par la collectivité en date du 19 mai 2021 d'une nécessité de créer un lieu d'accueil des entreprises à Saint-Denis,

Vu la situation très favorable du bien au regard de son emplacement, de son accès en transports en commun et de sa desserte routière au regard des besoins exprimés par les entreprises,

Vu les annexes à la DIA précitée, et notamment l'audit de pollution des sols réalisé par le cabinet C. d'Immo en date du 13 mai 2019,

Vu les acquisitions de lots déjà réalisées le 29 septembre 2011 par voie de préemption par l'EPT Plaine Commune sur le site objet de la DIA (lots n°10-11-17-18-19-20-21 jouxtant les biens objets de la DIA), motivées notamment par la création d'un périmètre de sursis à statuer sur le secteur Paul Lafargue – quai du canal à Saint-Denis, et une programmation urbaine orientée sur le tertiaire, l'activité et l'équipement, permettant notamment le désenclavement du site et l'amélioration de la valorisation du centre de réseaux de transport et création de voies routières et piétonnes nouvelles,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 28 mars 2022,



Considérant :

Considérant les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France notamment en faveur de la densification du tissu urbain existant, en particulier à proximité des gares, ainsi qu'en faveur du développement économique,

Considérant les objectifs inscrits dans le contrat de développement territorial 2014 – 2030 de Plaine Commune, identifiant les principaux pôles d'emplois existants ou à développer dans lesquels l'emprise objet de la présente DIA est localisée,

Considérant que le périmètre de veille foncière « Grenier » est un secteur de développement stratégique pour la collectivité intégré au secteur dit « Multi-sites » via l'avenant à la convention d'intervention foncière passée avec l'EPFIF le 20 mai 2021,

Considérant la nécessité de créer un lieu d'accueil des entreprises à Saint-Denis,

Considérant les objectifs du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi, et notamment l'axe n°3 « *Un territoire de diversité économique, productif et actif* », visant notamment au développement et à la modernisation des zones d'activités économiques, ainsi que la carte n°3 « *Un territoire de diversité économique, productif et actif* », identifiant le site objet de la présente DIA comme un lieu de localisation de l'offre tertiaire nouvelle en priorité à proximité des gares, et où il est nécessaire de veiller au rayonnement et à l'insertion urbaine des quartiers tertiaires existants,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLUi classant les parcelles précitées en zone UA regroupant les grandes zones d'activité économique à dominante d'activités du secteur secondaire ou non tertiaire, et dont l'objectif est de maintenir et dynamiser ces zones d'activités, d'améliorer leur qualité urbaine et paysagère, d'accueillir des activités plus compactes et de promouvoir une végétalisation accrue des espaces libres,

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 notamment pour objectif prioritaire à l'EPFIF d'agir en faveur du développement économique,

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 les objectifs de la convention d'intervention foncière entre la ville de Saint-Denis, l'EPT Plaine Commune et l'EPFIF visent notamment au renouvellement du projet de développement économique du territoire, devant permettre la sortie opérationnelle d'environ 110 000 m² d'activités au total,

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi, à savoir la réalisation d'un projet d'activités sur l'emprise de la DIA, 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 les acquisitions déjà réalisées sur les parcelles susvisées de lots de copropriétés par l'EPT Plaine Commune en 2011, en vue de la réalisation d'un projet global notamment sur les parcelles cadastrées CH 75 et 76,

h

Considérant que l'acquisition des biens objets de la présente DIA permet la réalisation à terme d'un projet de locaux industriels et de bureaux pour une surface de plancher totale de 10 700 m²,

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,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 15 rue Fernand Grenier à Saint-Denis, cadastré section CH numéros 75 et 76, lots n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 12, 14, 15 et 16, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de TROIS MILLIONS TROIS CENT MILLE EUROS (3.300.000,00 €) en ce compris les commissions d'un montant de QUATRE CENT TREIZE MILLE QUATRE CENTS EUROS TTC (413 400 €) et de CINQUANTE MILLE EUROS TTC (50 000 €) 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(x) propriétaire(s) selon les indications mentionnées dans la DIA,
- Maître Déborah COHEN-WOLFF, notaire, 43-45 rue avenue Kleber, 75 116 PARIS, en tant que notaire et mandataire de la vente,

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 30/03/2022

Gilles BOUVELOT
Directeur Général

