

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'EPT d'Est Ensemble
pour le bien situé 53 Bd Paul Vaillant Couturier à
Montreuil, cadastré AG n°184

N°2200097

Réf. DIA n°93048 22 B0018

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),



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 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 Maître Gérard LEGUY, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 4 janvier 2022 en mairie de Montreuil, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien sis 53 boulevard Paul Vaillant Couturier, cadastré à Montreuil section AG n°184, occupé dans le cadre d'un bail commercial, moyennant le prix d'UN MILLION TROIS CENT MILLE EUROS (1 300 000 €),

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 5 avril 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 Adjointes, l'exercice du droit de préemption,

Vu les demandes de visite et de demande de documents notifiées le 3 mars 2022,

 **Vu** la réception des pièces le 7 mars 2022,

Vu la visite menée le 18 mars 2022,

Vu le courrier de transmission du constat contradictoire de visite communiquant le nouveau délai de forclusion à savoir le 7 avril 2022,

Vu l'étude de capacité réalisée sur le bien 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 comprenant une vingtaine de logements diversifiés sur un socle d'activité en rez-de-chaussée,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 28 mars 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 telle que la ligne 9 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 à affirmer la mixité fonctionnelle sur le territoire avec le renforcement de l'activité économique en centre-ville,

Considérant l'OAP thématique « Habitat », visant sur ce secteur le développement d'une offre de logement mixtes et abordables,

Considérant l'OAP thématique « Economie et commerces » visant sur ce secteur le maintien d'une vocation mixte favorable à l'activité économique dans une logique de mixité fonctionnelle en veillant à leur insertion urbaine,

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 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,

h

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 l'étude réalisée sur cette parcelle concluant sur la capacité de réaliser environ 20 nouveaux logements dont une part de logements sociaux et un rez-de-chaussée d'activité d'environ 600 m²,

Considérant qu'il convient d'acquérir ce bien pour y réaliser à terme, 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 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'environ 20 logements diversifiés et environ 600 m² de rez-de-chaussée commercial.

Considérant la réalité des interventions de l'EPFIF sur le territoire de la commune de Montreuil, laquelle se traduit par la revente déjà effectuée de biens ayant permis la création notamment d'environ 30 logements, rue Faidherbe.

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 53 boulevard Paul Vaillant Couturier à Montreuil, cadastré AG n°184, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix d'UN MILLION D'EUROS (1 000 000 €).

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

h

- 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 susvisés, 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 :

- A la SCI PIRET, propriétaire, domiciliée rue de l'église à MOLPHEY (21210)
- A Maître Gérard LEGUY et pour suivi Angélique SUREAU, 4 rue de Lyon à AVALLON (89200), en tant que notaire et mandataire de la vente,
- A la SCI AWAIL, acquéreur évincé domicilié au 44 bd Vaillant Couturier à Montreuil (93100),
- A la SARL A.W.L., locataire du bien, sis 53 bd Vaillant Couturier à Montreuil (93100).

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 6 avril 2022

Gilles BOUVELOT
Directeur Général

