

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de L'Etablissement Public Territorial Plaine Commune
pour le bien situé au 6 rue Pasteur à Villetaneuse
Et cadastré section M n°73

Décision n°2200148

Réf. DIA n° 093 079 22 A0015 réceptionnée par Plaine Commune le 18/03/2022

Le Directeur général,

VU le code général des collectivités territoriales,

VU le code de l'urbanisme,

VU le code de justice administrative,

VU le code de la construction et de l'habitation (CCH),

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 numéro 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbain en date du 13 décembre 2000,

VU la loi numéro 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, visant notamment à favoriser l'urbanisation par le renouvellement urbain et la densification dans les tissus urbains existants, en particulier à proximité des gares,

VU les dispositions du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement du 20 décembre 2017,

VU la délibération du 17 décembre 2015 approuvant le plan local d'urbanisme (PLU) de la Ville de Villetaneuse,



VU le classement du bien en zone UP, correspondant aux espaces identifiés comme secteurs de projet et sur lesquels une recomposition urbaine est programmée à plus ou moins long terme, mais également à des espaces qui font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP),

VU le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Plaine Commune approuvé le 25 février 2020 par le Conseil de Territoire de Plaine Commune, modifié par délibération du conseil territorial de 29 mars 2022, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

VU la délibération n° CT 22/2517 du 29 mars 2022 approuvant le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) et sa modification de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune,

VU le Programme Pluriannuel d'Intervention 2021-2025, 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-20/1468 du 25 février 2020 instaurant 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 délimitées au PLUi sur la commune de Villetaneuse,

VU la délibération n° B21-2-12 en date du 10 juin 2021 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 Villetaneuse et l'Etablissement public foncier d'Ile de France,

VU la délibération du 30 juin 2021 de la Commune de Villetaneuse approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Villetaneuse, l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune et l'EPFIF,

VU la délibération du 13 juillet 2021 du Conseil de territoire de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Villetaneuse, l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune et l'EPFIF,

VU la convention d'intervention foncière conclue le 29 juillet 2021 entre la Ville de Villetaneuse et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

VU la déclaration d'intention d'aliéner n°09307922 A0015 établie par l'étude notariale de Maître Lieven DUBOIS – situé au 8 bis Avenue Rey de Foresta, 95160 MONTMORENCY - en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 18 mars 2022 en mairie de Villetaneuse, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire de céder son bien situé au 6 rue Pasteur, cadastré section M 73, à Villetaneuse, correspondant à une maison de ville occupée, au prix de 329 000 € (TROIS CENT VINGT NEUF MILLE EUROS), en ce compris une commission d'agence de 19 000 € (DIX NEUF MILLE EUROS),

VU la délibération n° CT-20/1525 du conseil de territoire de Plaine Commune en date du 16 juillet 2020 donnant à Monsieur le Président de l'EPT Plaine Commune compétence pour déléguer le droit de préemption,

VU la décision du Président de l'Etablissement public territorial Plaine Commune n° DDP-22/23 en date du 8 juin 2022, portant délégation à l'EPFIF l'exercice du droit de préemption concernant le bien à usage d'habitation sise 6 rue Pasteur à Villetaneuse, parcelle cadastrée section M 73,

h

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 documents complémentaires et de visite adressée au mandataire et au propriétaire par l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 29 avril 2022, reçu par le notaire du propriétaire le 2 mai 2022,

VU réception des pièces complémentaires reçues le 12 mai 2022, portant le délais de forclusion de l'instruction à un mois supplémentaire à réception, soit le 12 juin 2022,

VU l'étude de faisabilité réalisée par un cabinet d'architecte concluant à la possibilité de réaliser, sur le bien faisant l'objet de la DIA susmentionnée et les parcelles avoisinantes, un programme de soixante-cinq logements locatifs en construction neuve,

VU la présence du PLUI d'une Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Pôle Gare Villetaneuse-Université », mentionnant des aménagements liés à l'arrivée du tramway qui doivent permettre de mieux structurer le maillage viaire et de renforcer l'habitat dans ce secteur,

VU l'acquisition des parcelles avoisinantes déjà réalisée par la commune de Villetaneuse dans le cadre de l'OAP,

VU l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 12 mai 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 les orientations du schéma directeur de la Région Ile-de-France visant notamment à optimiser l'espace urbanisé par le renouvellement urbain et la densification dans les tissus urbains existants,

CONSIDÉRANT les objectifs d'accroissement de l'offre de logements de manière diversifiée et équilibrée, de lutte contre l'habitat insalubre, de maîtrise des coûts du logement et d'élévation de la qualité de l'habitat inscrits dans le contrat de développement territorial 2014-2030 de Plaine Commune en date du 22 janvier 2014,

CONSIDÉRANT les objectifs exposés dans le PADD du PLUi de Plaine Commune, savoir offrir des conditions d'habitat satisfaisantes pour tous et donner aux populations habitantes l'opportunité d'accéder à des logements répondant à leurs besoins tout au long de leurs parcours résidentiels,

CONSIDÉRANT que la parcelle située au 6 rue Pasteur, cadastré section M 73, fait partie du périmètre de veille foncière de la convention d'intervention foncière conclue le 29 juillet 2021 entre la Ville de Villetaneuse, l'Etablissement Public Territorial de Plaine Commune et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, et que la mission de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France 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 l'acquisition, par l'EPFIF, du bien situé 6 rue Pasteur, cadastré section M 73 permettra de réaliser une opération d'environ soixante-cinq logements,

CONSIDÉRANT que la réalisation d'une telle opération présente un intérêt général au sens de l'article L210-1 du code de l'urbanisme,

CONSIDÉRANT que la convention d'intervention foncière entre la Ville de Villetaneuse, l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune et l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France susvisée a pour objet d'accompagner et de créer les conditions de mise en œuvre des projets des collectivités publiques par une action foncière en amont,

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, en particulier sociaux en favorisant la mixité sociale et fonctionnelle,

CONSIDÉRANT que l'acquisition du bien est stratégique pour la réalisation des objectifs assignés,

DÉCIDE

ARTICLE 1 :

D'acquérir aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, situé 6 rue Pasteur, cadastré à Villetaneuse, section M n° 73, soit au prix de 329 000 € (TROIS CENT VINGT NEUF MILLE EUROS), en ce compris la commission d'agence d'un montant de 19 000 € (DIX NEUF MILLE EUROS).

Ce prix s'entendant de l'immeuble occupé tel que précisé dans la DIA, ses annexes et les documents communiqués le 18 mars 2022.

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 de Justice à :

- Au(x) propriétaire(s) selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- L'étude notariale de Maître Lieven DUBOIS – située au 8 bis Avenue Rey de Foresta, 95160 MONTMORENCY - notaire en tant que mandataire de la vente,



- 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 Villetaneuse.

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 de Montreuil-sous-Bois. Ce délai est augmenté, conformément à l'article R 421-7 du code de justice administrative, d'un mois si vous demeurez dans les 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 de Montreuil-sous-Bois. 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 8 juin 2022



Gilles BOUVELOT
Directeur Général