

DECISION n° 2200154
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'Etablissement Public Territorial
EST ENSEMBLE GRAND PARIS
Propriété sise 1 Bd Henri Barbusse – Lots 1-2-8-9-10-11-12
93230 ROMAINVILLE
Cadastrée section AC 47

Réf. DIA n° **22B0050**
Décision n° 2200154

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 fonciers 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,

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

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de l'établissement public territorial Est-Ensemble approuvé le 4 février 2020, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

h

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 n° 11-87-06 du Conseil Municipal de la Commune de Romainville en date du 6 octobre 1987 instaurant le droit de préemption urbain sur son territoire,

Vu la délibération n° CT2020-02-04-19 du Conseil Territorial de l'EPF EST ENSEMBLE approuvant la modification des périmètres de droit de préemption urbain notamment sur la commune de Romainville,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment son article L 5219-5 déterminant les compétences des établissements publics territoriaux et les conditions d'exercice des compétences précédemment transférées aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre existants au 31 décembre 2015,

Vu la délibération du 29 octobre 2021 n° B 21-3-19 du Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Romainville, l'Etablissement Public Territorial EST ENSEMBLE GRAND PARIS et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 14 octobre 2021 du Conseil Municipal de la ville de Romainville approuvant la convention d'intervention foncière entre la ville de Romainville, l'Etablissement Public Territorial EST ENSEMBLE GRAND PARIS et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial EST ENSEMBLE GRAND PARIS du 16 novembre 2021 approuvant la convention d'intervention foncière entre l'Etablissement Public Territorial EST ENSEMBLE GRAND PARIS, la commune de Romainville et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 30 décembre 2021 entre la commune de Romainville, l'Etablissement Public Territorial EST ENSEMBLE GRAND PARIS et l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France délimitant des périmètres de veille foncière,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître CRENEAU-JABAUD, notaire, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du Code de l'Urbanisme, reçue le 10 février 2022 en mairie de Romainville et enregistrée sous le n° 22B0050, informant Monsieur le Maire de Romainville de l'intention des propriétaires de céder les lots 1-2-8-9-10-11-12 de la copropriété sise 1 Boulevard Henri Barbusse à ROMAINVILLE (93230), cadastrée section AC numéro 47 moyennant le prix de SIX CENT MILLE EUROS (600.000 €),

Vu la décision n° D2022-240 du 5 avril 2022 du Président de l'Etablissement Public Territorial « EST ENSEMBLE GRAND PARIS » par laquelle est délégué au profit de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France l'exercice du droit de préemption urbain portant sur les lots 1-2-8-9-10-11-12 de la copropriété sise 1 Boulevard Henri Barbusse à ROMAINVILLE (93230), cadastrée section AC numéro 47, eu égard à sa participation à la politique foncière de la commune de Romainville telle que mentionnée dans la convention prévue à cet effet,

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 pièces complémentaires du 8 avril 2022 et leur réception le 13 avril 2022,

Vu la demande de visite des lieux du 8 avril 2022 et leur visite effectuée le 19 avril 2022,

Vu l'avis de la Direction Nationale des Interventions Domaniales en date du 3 mai 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 que les enjeux du PLUi pour ce secteur sont le maintien d'une mixité de fonctions, la densification possible dans le respect de l'environnement urbain, une transition avec les quartiers moins denses à traiter et la volonté de requalification de certains secteurs dégradés,

Considérant que le Programme pluriannuel d'interventions 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 DIA est situé dans le périmètre d'intervention foncière de l'EPFIF au titre de la convention susmentionnée, dans un secteur en pleine mutation du fait de l'arrivée du tramway T1 et la ligne de métro L11,

Considérant les acquisitions de l'EPFIF dans ce secteur, notamment les 6, 14, 16, 18, 20 et 22 avenue Pierre Kerautret,

Considérant que la maîtrise de la propriété du 1 Boulevard Henri Barbusse participera à la réalisation d'une opération d'une trentaine de logements sociaux et de logements en accession à la propriété à prix maîtrisé,

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi présente un intérêt général au sens de l'article L 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que l'arrivée d'une ligne de tramway et d'une station de métro confère un intérêt général à la maîtrise de certaines propriétés dans le secteur de la Place Carnot, maîtrise foncière qui participe à la politique communale et territoriale de renouvellement urbain, de requalification et de redynamisation urbaines,

Considérant que cette maîtrise foncière permettra à terme un aménagement urbain cohérent et d'une nécessaire densité urbaine induite par l'arrivée du métro et du tramway,



Considérant que l'objectif visé pour ce secteur est de créer un cadre de vie attractif en développant notamment des programmes de logements et de commerces et en optimisant l'utilisation de certaines emprises,

Considérant la réalité des interventions de l'EPFIF sur le territoire de la commune de Romainville, laquelle se traduit par la revente déjà effectuée de biens ayant permis la création d'environ 700 logements dont 30% de logements sociaux,

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'une opération de 30 logements,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir les lots 1-2-8-9-10-11-12 de la copropriété sise 1 Boulevard Henri Barbusse à ROMAINVILLE (93230), cadastrée section AC numéro 47 tels que décrits dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de **QUATRE CENT MILLE EUROS HT** (400.000 € HT).

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 et sous pli recommandé avec accusé de réception à :

- Maître CRENEAU-JABAUD, notaire à Noisy le Sec (93130), 10 rue Carnot, mandataire des propriétaires à l'adresse duquel ces derniers ont fait élection de domicile pour la notification de la décision du droit de préemption, comme indiqué à la rubrique I dans la DIA n° 22B0050 du 10 février 2022 ;
- Aux propriétaires selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- A la SCI CHEL HESSED, 25 rue Pierre et Marie Curie 94120 FONTENAY SOUS BOIS, acquéreur

Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage à la Mairie de Romainville et à l'Etablissement Public Territorial « EST ENSEMBLE - GRAND PARIS ».

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 dans les outre-mer et de deux mois si vous demeurez à l'étranger.

Elle peut également, dans le même délai de deux mois, 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.

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 17 mai 2022,

Gilles BOUVELOT
Directeur Général

