DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble
pour le bien situé sis 32-40-42-44 rue des Grilles à Pantin
cadastré section AK n° 176

N° 2200164
Réf. DIA n° 22-15-5

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 n° 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbains 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 le 29 juin 2021, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le classement du bien en zone UM du PLUi, correspondant aux secteurs mixtes

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°CT2020-02-04-21 du Conseil Territorial d'Est Ensemble en date du 4 février 2020 instaurant le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines du plan local d'urbanisme intercommunal sur la Ville de Pantin ainsi que les limites du Droit de Préemption Urbain renforcé sur ladite commune,

Vu le contrat de développement territorial en date du 9 février 2014,

Vu la délibération du 28 novembre 2017 n°B17-5-21 du Bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Pantin, l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 21 décembre 2017 n°DL20171221-20 du Conseil municipal de la ville de Pantin approuvant la convention cadre entre la commune, l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 19 décembre 2017 n°CT2017-12-19-23 de l'ET Est Ensemble approuvant la convention cadre entre la commune de Pantin, l'EPT Est Ensemble et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 18 avril 2018 entre la commune de Pantin, l'EPT Est Ensemble et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, délimitant le périmètre de veille précisant l'objectif de réalisation de 2000 logements et 60 000 m² d'activités à réaliser dans un délai de 5 ans pour un budget estimatif global de 120 millions d'euros,

Vu l'avenant n°1 en date du 15 décembre 2020, modifiant la convention d'intervention foncière

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Thierry LAURENT, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 8 mars 2022 en mairie de Pantin, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien situé à Pantin – 32-40-42-44 rue des Grilles, cadastré section AK n° 176 dans l'état d'occupation indiqué dans la DIA, moyennant le prix de 6 500 000 € (SIX MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS) , en ce non compris les honoraires d'agence d'un montant de 216 000 € TTC (DEUX CENT SEIZE MILLE EUROS) à la charge de l'acquéreur,

Vu la délibération n°2020-07-16-04 du Conseil Territorial du 16 juillet 2020 donnant à Monsieur le Président d'Est Ensemble compétence pour déléguer le droit de préemption,

Vu la décision n°D2022-214 du Président de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble en date du 21 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 Adjoints, l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande de pièces complémentaires en date du 27 avril 2022 et notifiée par voie d'huissier le 2 mai 2022,

Vu la demande de visite notifiée par voie d'huissier le 2 mai 2022 aux propriétaires et au notaire mentionné ci-dessus, et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite, le 12 mai 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 un programme mixte de cinquante logements environ et d'activités,

Vu les acquisitions déjà réalisées dans le secteur dit « Méhul » par l'EPFIF en vue de la réalisation des objectifs de la convention,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 31 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 l'objectif d'affirmer les mixités fonctionnelles exposé dans le PADD du PLUi d'Est Ensemble,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone UM au PLUi ayant pour vocation le maintien d'une mixité fonctionnelle, la possibilité de densifier en cohérence avec l'environnement urbain et la volonté de requalifier certains secteurs dégradés,

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 et d'agir en faveur du développement économique,

Considérant le programme de la convention d'intervention foncière entre la ville de Pantin, l'EPT Est Ensemble et l'EPFIF visant à réaliser dans le secteur dit « Méhul », où se situe le bien mentionné ci-dessus, des opérations mixtes de logements et d'activité,

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 la réalisation des objectifs poursuivi par la commune de Pantin, à savoir le maintien d'une mixité fonctionnelle, la densification en cohérence avec l'environnement urbain et

la requalification de secteurs dégradés, 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 urbain, nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Considérant la réalité des interventions de l'EPFIF sur le territoire de la commune de Pantin, laquelle se traduit par la revente déjà effectuée de biens ayant permis la création de plus de 300 logements et 3 500 m² d'activité sur le secteur stratégique dit « Méhul »,

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 mixte,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 32-40-42-44 rue des Grilles à Pantin, cadastré section AK n° 176 tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de 3 000 000 € (TROIS MILLIONS EUROS) en ce non compris une commission d'agence de 216 000 € toutes taxes comprises (DEUX CENT SEIZE MILLE EUROS € TTC).

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 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 à :

- A la SCI DEKLEBER, propriétaire, selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître Thierry LAURENT, 43 rue Saint-Augustin – 75002 Paris, notaire en tant que notaire et mandataire de la vente,
- A la SC BALTHAZAR, 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 Pantin,

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 Paris.
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 Paris. 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 7 juin 2022,

Gilles BOUVELOT
Directeur Général