

DECISION DE PREEMPTION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'Etablissement Public Territorial EST ENSEMBLE
pour le bien situé 5 rue Paul de Kock au Pré Saint-Gervais
et cadastré section B n°38

N° 2200180

Réf. 1007412/CAB/SB

LE DIRECTEUR GENERAL,

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 (EPFIF) 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 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 la délibération n° CT 2020-02-04-1 en date du 4 février 2020 approuvant le document du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal par le Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble,

VU le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvée par délibération du Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble en date du 4 février 2020,

h

VU la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvée par délibération du Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble en date du 29 juin 2021,

VU la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvée par délibération du Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble en date du 24 mai 2022,

VU l'OAP sectorielle « Ilot de l'Eglise » du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvée par délibération du Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble en date du 4 février 2020,

VU l'étude d'assistance à maîtrise d'ouvrage réalisée par la Semip en date du 8 juin 2010,

VU l'étude de faisabilité réalisée en 2019 par la Ville du Pré Saint-Gervais pour le périmètre de l'OAP sectorielle « Ilot de l'Eglise » poursuivant et actualisant l'étude de 2010 susvisée indiquant que les parcelles cadastrées B 38, B 39, B 40, B 41, B 42, B 43, B 46, B 47, B 48, B 155 et B 187 constituent une opportunité foncière en vue de mettre en œuvre une opération d'environ 4 079 à 5 239 m² de surface de plancher logements et 950 m² de surface utile commerciale,

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 l'article 102 de la loi n°2017-86 relative à l'égalité et à la citoyenneté, publiée au journal officiel du 28 janvier 2017, qui réforme l'article L.211-2 du code de l'urbanisme en accordant aux Etablissements Publics Territoriaux la compétence de plein droit en matière de droit de préemption urbain, en lieu et place de leurs communes membres,

VU la délibération n°2020-07-16-04 du Conseil territorial du 16 juillet 2020 portant délégation de compétence au Président pour prendre des décisions dans les domaines limitativement énumérés parmi lesquels l'exercice du droit de préemption urbain,

VU la délibération n°55/2011 du Conseil municipal du 27 juin 2011, confirmant le Droit de Préemption Urbain et instituant le Droit de préemption Urban Renforcé sur l'ensemble du territoire du pré Saint-Gervais,

VU la délibération du Conseil de Territoire n° CT-2020-02-04-26 du 4 février 2020 instaurant le Droit de Préemption urbain Renforcé sur l'ensemble des zones urbaines du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sur la commune du pré Saint-Gervais,

VU la délibération du Conseil Municipal n°2021/77 en date du 23 décembre 2021, relative à la délégation de pouvoir donnée à Monsieur le Maire,

VU la délibération n°B21-2-21 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 du Pré Saint-Gervais, l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble et l'Etablissement public foncier d'Ile de France,

VU la délibération n° CT2021-06-29-24 en date du 29 juin 2021 du Conseil de territoire approuvant la convention d'intervention foncière entre la Ville du Pré Saint-Gervais, l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble et l'Etablissement public foncier d'Ile de France,

h

VU la délibération n°2021/55 en date du 27 mai 2021 de la Commune du pré Saint-Gervais approuvant la convention d'intervention foncière entre la Ville du pré Saint-Gervais, l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble et l'Etablissement public foncier d'Ile de France,

VU la convention d'intervention foncière conclue le 21 juillet 2021 entre la Ville du Pré Saint-Gervais, l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

VU la déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître Charles-Antoine BOULAY, notaire, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue en mairie du Pré Saint-Gervais le 16 mars 2022, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire de céder en totalité un bien sis 5 rue Paul de Kock au Pré Saint-Gervais cadastré section B n°38, au prix de 1 600 000 € (UN MILLION SIX CENT MILLE EUROS), en ce compris une commission d'intermédiaire de 88 000 € T.T.C (QUATRE VINGT HUILE MILLE EUROS TOUTES CHARGES COMPRISES) à la seule charge du vendeur,

VU la visite réalisée le 24 mai 2022 et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite,

VU la décision n° D2022_315 du Président de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble en date du 18 mai 2022, devenue exécutoire le 18 mai 2022, déléguant à l'EPFIF l'exercice du droit de préemption pour le bien sis au pré Saint-Gervais, 5 rue Paul de Kock, cadastré section B n°38, conformément à la déclaration d'intention d'aliéner parvenue en mairie du Pré Saint-Gervais le 16 mars 2022,

VU l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 1er juin 2022,

CONSIDERANT 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,

CONSIDERANT que les objectifs du schéma directeur de la Région Ile-de-France visent notamment à optimiser l'espace urbanisé par le renouvellement urbain et la densification dans les tissus urbains existants, et que la commune du Pré Saint-Gervais constitue un secteur d'enjeux métropolitains identifié par le SDRIF comme justifiant de soutenir l'émergence d'un véritable pôle d'attractivité économique de l'Est parisien,

CONSIDERANT 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,

CONSIDERANT que la convention d'intervention foncière signée entre la Ville du pré Saint-Gervais, l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble et l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France a pour objet d'accompagner la mise en œuvre des projets des collectivités publiques par une action foncière en amont, et que le programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'EPFIF, fixe pour objectif prioritaire de contribuer à accélérer et augmenter la production de logements et le développement économique en favorisant la mixité sociale et fonctionnelle,

CONSIDERANT que la convention d'intervention foncière susvisée porte notamment sur le périmètre dit « multi-sites » au sein duquel se situe la parcelle sise 5 rue Paul de Kock au Pré Saint-Gervais, cadastrée section B n°38, objet de la déclaration d'intention d'aliéner susmentionnée,

h

CONSIDERANT que ladite parcelle se situe dans le périmètre de l'OAP sectorielle « Ilot de l'Eglise » susmentionnée du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvée par délibération du Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble en date du 4 février 2020 et qui a fait l'objet d'une étude de faisabilité par la Ville du Pré Saint-Gervais dès 2019,

CONSIDERANT les conclusions de l'étude d'assistance à maîtrise d'ouvrage réalisée par la Semip en date du 8 juin 2010,

CONSIDERANT que l'OAP sectorielle « Ilot de l'Eglise » du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvée par délibération du Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble en date du 4 février 2020 cible le remembrement foncier des parcelles B 38, B 39, B 40, B 41, B 42, B 43, B 46, B 47, B 48, B 155 et B 187 afin de restructurer les espaces publics et notamment de redonner une attractivité au square Allende, préserver la visibilité de l'Eglise de la Saint Famille, requalifier les silhouettes bâties, renforcer l'attractivité commerciale et les services de cet axe, et prévoit le développement d'un programme mixte d'environ 70 à 90 logements comprenant un minimum de 30% de logements sociaux,

CONSIDERANT que la réalisation d'une telle opération présente un intérêt général au sens de l'article L 210-1 du code de l'urbanisme et que l'acquisition du bien est stratégique pour la réalisation des objectifs assignés,

CONSIDERANT qu'en application de l'article L213-2 du Code de l'urbanisme, le titulaire du droit de préemption dispose d'un mois à compter du 24 mai 2022, date de la visite du bien précitée, pour prendre sa décision,

CONSIDERANT que l'EPFIF intervient sur le territoire du Pré Saint-Gervais depuis 2013 au travers de conventions d'intervention foncière qui ont permis à l'Etablissement Public d'Ile de France de se rendre propriétaire d'un total de 7 parcelles pour développer des opérations mixtes de logements comprenant un minimum de 30% de logements sociaux,

DECIDE

ARTICLE 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 5 rue Paul de Kock, cadastré section B numéro 38, au Pré Saint-Gervais (93310), tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de 1 100 000 € (UN MILLION CENT MILLE EUROS).

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 susvisé de deux mois, 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 vendeur selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- A maître Charles-Antoine BOULAY, rue de la Paix 75002 PARIS, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- A l'acquéreur tel que mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner

ARTICLE 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie du Pré Saint-Gervais.

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.

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.

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 17 juin 2022

Gilles BOUVELOT
Directeur Général

