

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'EPT Plaine Commune
pour le bien situé 6 rue Albert Einstein à Saint-
Denis, cadastré section AN n° 191

N° 2200190

Réf. DIA n° IA 093 066 22 A0340

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 le schéma directeur de la région Ile de France approuvé par décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013,

Vu le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Plaine Commune approuvé le 25 février 2020 par le Conseil de Territoire de Plaine Commune, mis à jour par arrêté du 15 décembre 2020, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le classement du bien en zone UM du PLUi, qui correspond à des espaces mixtes de densités intermédiaires, au bâti hétérogène,

6

Vu le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi, et notamment l'axe n°1 « *Un territoire pour tous, solidaire et inclusif* »,

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 de Territoire de Plaine Commune n° CT-20/1459 du 25 février 2020 réinstaurant 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 future délimitées au PLUI sur la commune de Saint-Denis, et confirmant les délégations de l'exercice du droit de préemption urbain,

Vu le Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement en date du 28 juin 2018,

Vu la délibération du 28 novembre 2017 n°B17-5-22 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Saint-Denis, l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune et l'EPFIF,

Vu la délibération du 21 décembre 2017 du Conseil municipal de la ville de Saint-Denis approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Saint-Denis, l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune et l'EPFIF,

Vu la délibération du 06 décembre 2017 du Conseil de territoire de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Saint-Denis, l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune et l'EPFIF,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 29 décembre 2017 entre la commune de Saint-Denis, l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune et l'EPFIF,

Vu l'avenant en date du 20 mai 2021 modifiant la convention d'intervention foncière et élargissant l'intervention de l'EPFIF, identifiant notamment dans le secteur dit « Multi-sites » un périmètre de veille foncière de l'îlot « Saint-Rémy-Einstein » comprenant notamment la parcelle objet de la DIA,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Thierry DELESALLE, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 4 avril 2022 en mairie de Saint-Denis, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien situé à Saint-Denis, 6 rue Albert Einstein, cadastré à Saint-Denis section AN n°191, moyennant le prix de CINQ CENT TRENTE MILLE EUROS (530 000 €) en valeur occupée, en ce compris la commission d'agence d'un montant de TRENTE MILLE EUROS TTC (30 000 €) à la charge du vendeur,

Vu la délibération du Conseil de Territoire de l'EPT Plaine Commune en date du 19 janvier 2021 portant délégation au Président d'une partie des attributions du Conseil de Territoire et l'autorisant à subdéléguer la signature des décisions prises en vertu de cette délégation,

Vu la décision du Président de l'Etablissement public territorial Plaine commune n°DP 22/27 en date du 28 juin 2022, portant délégation du droit de préemption urbain à l'établissement public foncier d'Ile de France concernant le bien immobilier à usage d'habitation sis 6 rue Albert Einstein à Saint-Denis, parcelle cadastrée section AN n°191,

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 le courrier en date du 12 mai 2022 portant demande de visite en application de l'article L.213-2 du code de l'urbanisme modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR, sa réception en date du 23 mai 2022, et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite le 1er juin 2022,

Vu le courrier en date du 12 mai 2022 portant demande de pièces complémentaires en application de l'article L.213-2 du code de l'urbanisme modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR, sa réception en date du 23 mai 2022, et la transmission desdites pièces le 31 mai 2022,

Vu l'étude de capacité produite par l'EPFIF en date du 13 juin 2022 concluant à la possibilité de réaliser sur le 4-6 rue Albert Einstein à Saint-Denis - portant en partie sur le bien faisant l'objet de la DIA susmentionnée - un projet d'environ 25 logements, éventuellement élargi aux numéros 8 et 10 de la même rue, qui permettrait alors de réaliser une opération de 33 logements,

Vu le courrier de l'EPT Plaine Commune en date du 29 juin 2022, considérant le site du 4 à 10 rue Albert Einstein à Saint-Denis - portant en partie sur le bien faisant l'objet de la DIA susmentionnée - comme stratégique dans le cadre du futur développement d'une opération de logements 100% BRS (bail réel solidaire), qui permettra notamment de désenclaver la cité Joliot Curie et d'apporter de la diversité en termes d'habitation sur ce secteur,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 10 juin 2022,

Considérant :

Considérant les objectifs 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 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 objectifs de la territorialisation de l'offre de logements (TOL), et en déclinaison du contrat de développement de territoire induisant un rythme de production annuel moyen de 4 200 logements pour Plaine Commune pour la période 2016 – 2030, et repris par le Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement,

Considérant que le périmètre de veille foncière de l'îlot « Saint-Rémy-Einstein » est un secteur de développement stratégique pour la collectivité intégré au secteur dit « Multi-sites » via l'avenant à la convention d'intervention foncière passée avec l'EPFIF le 20 mai 2021,

Considérant les objectifs du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi, et notamment l'axe n°1 « *Un territoire pour tous, solidaire et inclusif* », ayant notamment pour but de donner aux populations habitantes, étudiantes et salariées de Plaine Commune l'opportunité d'accéder à des logements répondant à leurs besoins tout au long de leurs parcours résidentiels et à proximité de leur emploi, ainsi que l'encadrement de la programmation de logements, et la carte n°1 « *Offrir des conditions d'habitat satisfaisantes pour tous* », identifiant le site objet de la présente DIA dans un secteur de lutte contre l'habitat indigne,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLUi classant la parcelle précitée en zone UM qui correspond à des espaces mixtes de densités intermédiaires, au bâti hétérogène,

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,

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 les objectifs de la convention d'intervention foncière entre la ville de Saint-Denis, l'EPT Plaine Commune et l'EPFIF doivent permettre la sortie opérationnelle d'environ 1 525 logements au total,

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi, à savoir la réalisation d'un projet de logements afin notamment de permettre le renouvellement urbain sur l'emprise de la DIA, présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que ces actions d'aménagement urbain nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Considérant les acquisitions et projets déjà réalisés par l'EPFIF sur la commune de Saint-Denis,

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,

Décide :

Article 1 :

D'acquérir aux prix et conditions proposées dans la déclaration d'intention d'aliéner le bien sis 6 rue Albert Einstein à Saint-Denis, cadastré section AN numéro 191, au prix ferme et définitif de CINQ CENT TRENTE MILLE EUROS (530 000 €) en valeur partiellement occupée, en ce compris la commission d'agence d'un montant de TRENTE MILLE EUROS TTC (30 000 €) à la charge du vendeur,

Article 2 :

Le vendeur est informé qu'à compter de la notification de la présente 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.

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 Thierry DELESALLE, 26 avenue de l'Opéra, 75 001 PARIS, en tant que notaire et mandataire de la vente,

- A l'acquéreur évincé mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner.

Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie de Saint-Denis,

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'EPPFIF. En cas de rejet du recours gracieux par l'EPPFIF, 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'EPPFIF dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Paris, le 29 juin 2022

Gilles BOUVELOT
Directeur Général

