

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la commune de PARIS
pour l'ensemble immobilier sis 184 rue du Faubourg
Saint-Martin, dans le 10^{ème} arrondissement de Paris
et cadastré section BS n°12

N° 2200236
Réf. DIA n° IA 075 110 22 00247

LE DIRECTEUR GENERAL ADJOINT

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 1er 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 leur 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 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 la délibération 2011 DLH 89 des 28, 29, 30 mars 2011 du Conseil de Paris adoptant le Programme Local de l'Habitat tel qu'arrêté par délibération 2010 DLH 318 des 15 et 16 novembre 2010, et modifié par délibération 2015 DLH 19 des 9 et 10 février 2015 ;

VU le plan local d'urbanisme (PLU) de la Ville de Paris approuvé par délibération du Conseil de Paris en date des 12 et 13 juin 2006 et son projet d'aménagement de développement durable (PADD),

VU le classement du bien en zone UG du PLU, zone urbaine générale,

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°DU 2006-127 des 16 et 17 octobre 2006 du Conseil de Paris en date des 16 et 17 octobre 2006 instaurant le droit de préemption urbain sur les zones U du plan local d'urbanisme et sur les périmètres des plans de sauvegarde et de mise en valeur du Marais (3ème et 4ème arrondissements) et du 7ème et du 6ème arrondissements,

VU la délibération 2020 DDCT 17 du 3 juillet 2020 du Conseil de Paris portant délégation en matière d'exercice du droit de préemption ;

VU la délibération n°2019 DLH 29 en date des 4, 5, 6 février 2019 du Conseil de Paris approuvant la renouvellement de la convention d'intervention foncière entre la Ville de Paris et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France pour la période 2019-2025,

VU la délibération en date du 15 mars 2019 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 Paris et l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France,

VU la convention d'intervention foncière conclue le 26 juin 2019, se substituant à la convention conclue le 9 mars 2009 et ses 6 avenants, entre la Ville de Paris et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, portant sur l'ensemble du territoire de la Ville de Paris,

VU la déclaration d'intention d'aliéner n°075 110 22 00247 reçue le 31 mai 2022 concernant le projet de cession par la SCI DU 184 FAUBOURG SAINT-MARTIN de l'immeuble situé 184 rue du Faubourg Saint-Martin à Paris (10^{ème}), cadastré BS n°12, au prix de 11.650.000 € HT (ONZE MILLIONS SIX CENT CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXES), en ce non compris une commission de 300.000 € TTC (TROIS CENT MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES) à la charge de l'acquéreur,

VU la décision de la Maire de Paris par arrêté en date du 11 août 2022 de déléguer à l'EPFIF l'exercice du droit de préemption urbain pour l'ensemble immobilier situé 184 rue du Faubourg Saint-Martin à Paris (10^{ème}), cadastré BS n°12,

VU le règlement intérieur institutionnel adopté 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 décision n°2022-57 constatant l'absence ou l'empêchement du Directeur Général et déléguant à Monsieur Guillaume TERRAILLOT, Directeur Général Adjoint, l'exercice du droit de préemption et de priorité du 16 août 2022 au 24 août 2022 inclus,

VU la demande de pièces complémentaires effectuées et leur réception le 25 juillet 2022,

VU l'étude de faisabilité sur le bien mis en vente concluant à la possibilité de réaliser sur le bien faisant l'objet de la DIA susmentionnée environ 25 logements dont environ 50% de logements locatifs sociaux et un rez-de-chaussée commercial,

VU l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 22 août 2022,

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 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,

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 l'immeuble objet de la déclaration d'intention d'aliéner susvisée est situé en zone UG du Plan Local de l'Urbanisme de la Ville de Paris, où sont mis en oeuvre des dispositifs qui visent à assurer la diversité des fonctions urbaines et à développer la mixité sociale de l'habitat,

CONSIDERANT que l'accroissement de la part de logements sociaux constitue un des objectifs du programme local de l'habitat sur l'ensemble du territoire parisien afin de se rapprocher du seuil de 25% fixé par la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social,

CONSIDERANT qu'en application des dispositions des articles L 210-1 et suivants du Code de l'urbanisme, la Maire de Paris a décidé de déléguer l'exercice du droit de préemption à l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France par arrêté municipal du 11 août 2022,

CONSIDERANT que la convention d'intervention foncière entre la Ville de Paris et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France susvisée a pour objet de renforcer et de compléter le dispositif d'action foncière existant sur le territoire parisien et de saisir dans des tissus urbains déjà constitués les opportunités favorisant la réalisation de programmes d'habitat, notamment social,

CONSIDERANT 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

CONSIDERANT que la réalisation de l'objectif poursuivi sur le bien sis 184 rue du Faubourg Saint-Martin à Paris (10ème), cadastré BS n°12, à savoir la réalisation d'une opération d'environ 25 logements dont environ 50% locatifs sociaux, pour une surface de 1500 m² de surface utile et 65 m² SU de locaux commerciaux en rez-de-chaussée, présente un intérêt général au sens de l'article L 210-1 du code de l'urbanisme,

CONSIDÉRANT la réalité des interventions de l'EPFIF sur le territoire de la commune de Paris, laquelle se traduit par la revente déjà effectuée de biens ayant permis la création d'environ 2000 logements depuis 2009,

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,

CONSIDERANT que l'acquisition du bien est stratégique pour la réalisation du projet sus-visé de 25 logements dont 50% de logements locatifs sociaux et un rez-de-chaussée commercial,

DECIDE

ARTICLE 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 184 rue du Faubourg saint-Martin à Paris (10^{ème}), cadastré section BS n°12 tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de 4.800.000 € (QUATRE MILLIONS HUIT CENT MILLE EUROS) en ce non compris une commission d'agence de 300.000 € TTC (TROIS CENT MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES)

Ce prix s'entendant d'un bien libre de toute occupation ou location.

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 exploit d'Huissier de Justice à :

- Au(x) propriétaire(s) selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître Pierre-Olivier PRUDHON, notaire, 226 avenue du Maine 75014 PARIS, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- A 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 Paris, et en mairie du 10ème arrondissement.

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 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 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 23 août 2022



Guillaude TERRAILLOT
Directeur Général Adjoint