

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble
pour les lots 1 et 3 du bien cadastré section L 2
sis 58 rue de Paris à Noisy-le-Sec

Décision n° 200248

Réf. DIA du 16 juin 2022/Mairie de Noisy-le-Sec

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 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, visant notamment à favoriser l'urbanisation par le renouvellement urbain et la densification dans les tissus urbains existant, en particulier à proximité des gares,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal de la Ville de Bobigny en date du 27 septembre 2017,

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH) sur la période 2016-2021 approuvé par le conseil de territoire de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble en date du 13 décembre 2016,

Vu la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté et notamment l'article L211-2 du code de l'urbanisme qui rend les établissements publics territoriaux créés en application de l'article L.5219-2

du code général des collectivités territoriales compétents de plein droit en matière de droit de préemption urbain,

Vu la délibération n°2016-01-07-05 du conseil de territoire de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble du 7 janvier 2016 portant délégation de compétence du Président pour prendre des décisions dans des domaines limitativement énumérés parmi lesquels le droit de préemption urbain,

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 26 juin 2020 n° B20-2-13 du conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la Ville de Noisy-le-Sec, l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 29 septembre 2020 du conseil de territoire de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble approuvant la convention d'intervention foncière entre la Ville de Noisy-le-Sec, l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 18 juin 2020 n° 2020/06-13 du Conseil Municipal de la Ville de Noisy-le-Sec approuvant la convention d'intervention foncière entre la Ville, l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble et l'Etablissement Public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière signée entre l'Etablissement Public Foncier Ile-de-France, la Ville de Noisy-le-Sec et l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble en date du 11 décembre 2020, portant l'enveloppe financière de la convention à 28 millions d'euros,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner n°2022-296, transmise dans le cadre du droit de préemption urbain renforcé et réceptionnée en mairie de Noisy-le-Sec le 16 juin 2022, informant de la cession des lots n°1 et 3 pour 844/1000^{ème} du bien sis 58 rue de Paris, à Noisy-le-Sec, implanté sur la parcelle cadastrée L n°2 appartenant à la SCI RAPHAEL ET LUCAS, au prix de 1 000 000 € (un million d'euros),

Vu la décision n° 2022_551 de Monsieur le Président de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble portant délégation à l'EPFIF de l'exercice du droit de préemption pour les lots 1 et 3 du bien sis 58 rue de Paris cadastré à Noisy-le-Sec section L n°2,

Vu la demande de visite en date du 22 juillet 2022 et son acceptation par le propriétaire,

Vu la visite du bien effectuée le 11 août 2022 en présence du propriétaire,

Vu la demande de pièces complémentaires et leur réception en date du 2 août 2022 repoussant le délai de forclusion de la DIA au 2 septembre 2022,

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 l'acquisition des biens voisins sis 16, 18 et 56 rue de Paris à Noisy-le-Sec,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 31 août 2022,

Considérant :

Considérant les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France notamment en faveur de la densification du tissu urbain,

Considérant la situation du bien concerné par ladite déclaration d'intention d'aliéner dans le périmètre de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) du Quartier Durable de la Plaine de l'Ourcq, créée par délibération du Conseil Municipal de Noisy-le-Sec du 15 février 2007, périmètre inscrit dans le secteur de maîtrise foncière de l'EPFIF délimité dans la convention d'Intervention Foncière susvisée,

Considérant que l'objectif de la ZAC du Quartier Durable de la Plaine de l'Ourcq est de requalifier le secteur du territoire de l'Ourcq et prévoit « *l'installation d'activités économiques valorisantes et le développement de nouveaux équipements publics* », h

Considérant que, sur ce périmètre de maîtrise l'Etablissement Public Foncier Ile-de-France « *procède à l'acquisition par tous moyens de chacune des parcelles du site dit « ZAC du Quartier Durable de la Plaine de l'Ourcq »* »

Considérant que le bien concerné par ladite déclaration d'intention d'aliéner est intégré au sein du secteur de la Folie qui fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le PLUi d'Est Ensemble visant à dynamiser le développement d'activités économiques au sein d'un pôle multimodal de transport,

Considérant que le secteur de la Folie est l'un des trois pôles stratégiques de la Plaine de l'Ourcq identifié au sein du PLUi d'Est Ensemble, et moteur de son futur développement,

Considérant que l'acquisition des lots 1 et 3 du bien sis 58 rue de Paris par l'EPFIF permettra la mise en œuvre de la politique de renouvellement, de requalification et de redynamisation, traduite dans le PLUi d'Est Ensemble,

Considérant qu'en vertu de l'article L. 221-1 du Code de l'Urbanisme, l'EPFIF, en tant qu'établissement public mentionné aux articles L. 321-1 et L. 324-1 de ce même code est habilité à acquérir des immeubles, au besoin par voie d'expropriation, pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement répondant aux objets définis à l'article L. 300-1,

Considérant que le bien est situé à proximité d'un futur pôle d'intermodalité majeur, constitué du tramway T11 et de la ligne de métro 5, définissant une nouvelle station multimodale d'échelle métropolitaine,

Considérant que l'EPFIF s'est déjà rendu propriétaire dans le cadre de la convention d'intervention foncière susvisée des biens sis 16, 18 et 56 rue de Paris et que le bien objet de la DIA viendrait utilement compléter la maîtrise foncière de ce secteur, en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement à proximité d'un pôle de transports en commun majeur,

Considérant la convention d'intervention foncière entre la Ville de Noisy-le-Sec, l'Etablissement Public Territoriale Est Ensemble et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France signée le 11 décembre 2020 visant à favoriser, sur les périmètres d'intervention de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, des opérations de logements et d'activités,

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

Considérant que le Président du Territoire est compétent pour déléguer l'exercice du Droit de Préemption à l'occasion de l'aliénation d'un bien,

Considérant ainsi que l'acquisition du bien est stratégique pour la réalisation des objectifs assignés,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir les lots n°1 et 3 représentant 844/1000ème du bien sis 58 rue de Paris, cadastré à Noisy-le-Sec section L n°2 au prix de 680 000 € (six cent quatre-vingt mille euros) dans son état d'occupation tel que décrit dans la DIA.

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. L'acte de vente

devra être signé dans les trois mois, et le prix payé dans les quatre mois à compter de la réception de la lettre d'acceptation ;

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, conformément aux articles R213-8 et R213-11 du Code de l'Urbanisme ;

ou

- son renoncement à vendre le bien précité. Toute nouvelle mise en vente du bien nécessitera le dépôt d'une nouvelle déclaration d'intention d'aliéner ;

Le service auquel la réponse doit parvenir est l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ILE-DE-FRANCE – Agence opérationnelle 1 – 4/14 rue Ferrus 75014 Paris. 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, sous pli recommandé avec accusé de réception ou remise contre décharge à :

- Maître Pierre MARCHAIS, 69 rue du Docteur Jean Vaquier à Noisy-le-Grand (93160), en tant que notaire et mandataire de la vente,
- A la SCI RAPHAEL ET LUCAS selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Aux acquéreurs évincés 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 Noisy-le-Sec et à l'EPT Est Ensemble

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 compétent.

Elle peut également, dans le même délai de deux mois, faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France. En cas de rejet du recours gracieux par l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, 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 compétent.

L'absence de réponse de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Paris, le 1^{er} septembre 2022


Gilles BOUVELOT
Directeur Général