

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'EPT Plaine Commune
pour les biens situés 117 rue Charles Michels à
Saint-Denis, cadastrés section BL n° 59 et 60

N° 2200257

Réf. DIA 55914/MOG/MOG/KAB

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 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,

h

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 des biens en zone UAa du PLUi objet de la DIA décrite ci-après, qui correspond à une zone d'activité économique à dominante d'activités du secteur secondaire ou non-tertiaire,

Vu le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi, et notamment les axes n°1 « *Un territoire pour tous, solidaire et inclusif* », n°3 « *Un territoire de diversité économique, productif et actif* », et n°4 « *Un territoire accessible et praticable pour une mobilité durable* »,

Vu l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) *Environnement et santé* ayant pour objectif de traduire les objectifs environnementaux définis par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), et de renforcer l'opérationnalité des mesures visant à les mettre en œuvre, et qui repère les biens objets de la DIA comme « *zone tampon à conforter autour des noyaux de biodiversité* »,

Vu le Programme Local de l'Habitat de Plaine Commune approuvé à l'unanimité par le conseil territorial de Plaine Commune en date du 20 septembre 2016,

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 contrat de développement territorial « Territoire de la culture et de la création » en date du 22 janvier 2014,

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 durée de la convention d'intervention foncière et élargissant l'intervention de l'EPFIF,

Vu le second avenant en date du 24 juin 2022 modifiant la convention d'intervention foncière et élargissant l'intervention de l'EPFIF, identifiant le secteur dit « Confluence » comme un périmètre de veille foncière comprenant notamment les parcelles objets de la DIA,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Mourade GUECHI, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 1^{er} juillet 2022 en mairie de Saint-Denis, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner les biens situés à Saint-Denis, 117 rue Charles Michels, cadastrés section BL n°59 et 60, faisant l'objet de plusieurs baux comme indiqué dans l'état d'occupation de la DIA et son annexe, moyennant le prix de SOIXANTE SEPT MILLIONS D'EUROS (67 000 000 €) selon les modalités de paiement suivantes :

- CINQUANTE MILLIONS D'EUROS (50 000 000 €) à la signature de l'acte,
- CINQ MILLIONS D'EUROS (5 000 000 €) dans le cas où serait constatée la libération effective des biens, par le ou les preneurs au moyen d'un procès-verbal de constat d'huissier ou par constat amiable entre les parties, à l'expiration du bail dérogatoire (soit 33 mois commençant à courir à la date de signature de l'acte de vente) ou antérieurement en cas d'exercice par le vendeur de la faculté de résiliation anticipée du bail ou à tout moment à partir de l'obtention d'un permis de construire à caractère définitif par le bailleur,
- DOUZE MILLIONS D'EUROS (12 000 000 €) si le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Plaine Commune acquiert un caractère définitif permettant expressément au titre des destinations autorisées la construction sur les parcelles d'assiette des biens immobiliers d'une plateforme logistique au plus tard dans les 25 mois inclus à compter de la signature de l'acte de vente,
- Comprise une commission 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°DDP-22/32 en date du 26 septembre 2022, portant délégation du droit de préemption urbain à l'établissement public foncier d'Ile de France concernant les biens immobiliers à usage de bureaux, activités et stockage sis 117 rue Charles Michels à Saint-Denis, parcelles cadastrées section BL n°59 et 60,

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 Adjoins, l'exercice du droit de préemption,

Vu le courrier en date du 22 août 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 29 août 2022, et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite le 2 septembre 2022,

Vu l'étude urbaine de l'EPT Plaine Commune sur le secteur de la Confluence élargie à Saint-Denis – phase 2 : Secteur opérationnel – en date du 8 février 2022 concluant à la possibilité de réaliser sur les biens sis 117 rue Charles Michels à Saint-Denis un projet mixte d'environ 26 000 m² de surface de plancher dédiés aux logements, soit environ 370 logements, et 19 000 m² de surface de plancher alloués à une emprise logistique,

Vu les acquisitions déjà réalisées par l'EPFIF sur le secteur dit Confluence, et notamment le bien sise 39-55 rue Charles-Michels à Saint-Denis, cadastrés section AG n° 047 – 108 – 109 par un acte en date du 1^{er} février 2018,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 14 septembre 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 visant notamment à optimiser l'espace urbanisé par le renouvellement urbain et la densification dans les tissus urbains existants, ainsi qu'en faveur du développement économique,

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 les objectifs inscrits dans le contrat de développement territorial 2014 – 2030 de Plaine Commune, identifiant les principaux pôles d'emplois existants ou à développer dans lesquels l'emprise objet de la présente DIA est localisée,

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, l'axe n°3 « *Un territoire de diversité économique, productif et actif* » qui contribue à une meilleure organisation de la logistique urbaine, ainsi que l'axe n°4 « *Un territoire accessible et praticable, pour une mobilité durable* » qui encourage le développement de nouveaux sites logistiques,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLUi classant les parcelles précitées en zone UAa qui correspond à une zone d'activité économique à dominante d'activités du secteur secondaire ou non-tertiaire, et dont l'objectif poursuivi est de maintenir et dynamiser ces zones d'activités, d'améliorer leur qualité urbaine et paysagère, d'accueillir des activités plus compactes et de promouvoir une végétalisation accrue des espaces libres,

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 objectifs prioritaires 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 que le PLH visé ci-dessus exprime l'objectif de réalisation de 500 logements sur le secteur dit de la ZAC Sud Confluence,

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 1 950 logements au total, ainsi que le renouvellement du projet de développement économique du territoire, devant permettre la sortie opérationnelle d'environ 110 000 m² d'activités au total,

h

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 le périmètre de veille foncière du secteur « Confluence » est un secteur de développement stratégique pour la collectivité intégré à la convention d'intervention foncière tripartite du 29 décembre 2019, et repris via les avenants à la convention d'intervention foncière passée avec l'EPFIF les 20 mai 2021 et 24 juin 2022,

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi, à savoir la réalisation d'un projet mixte de logements et d'activité logistique 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 tendant à la réalisation d'une opération mixte de logements et d'activité logistique 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,

Considérant que dans ces conditions, la préemption du bien objet de la DIA susvisée est stratégique pour la réalisation d'un projet mixte d'environ 26 000 m² de surface de plancher dédiés aux logements, soit environ 370 logements, et 19 000 m² de surface de plancher alloués à une emprise logistique,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir les biens sis 117 rue Charles Michels à Saint-Denis, cadastré section BL numéros 59 et 60 tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus et son annexe, au prix de TRENTE-HUIT MILLIONS D'EUROS (38.000.000 €) selon les modalités de paiement suivantes :

- VINGT-ET-UN MILLIONS D'EUROS (21 000 000 €) à la signature de l'acte,
- CINQ MILLIONS D'EUROS (5 000 000 €) dans le cas où serait constatée la libération effective des biens, par le ou les preneurs au moyen d'un procès-verbal de constat d'huissier ou par constat amiable entre les parties, à l'expiration du bail dérogatoire (soit 33 mois commençant à courir à la date de signature de l'acte de vente) ou antérieurement en cas d'exercice par le vendeur de la faculté de résiliation anticipée du bail ou à tout moment à partir de l'obtention d'un permis de construire à caractère définitif par le bailleur,
- DOUZE MILLIONS D'EUROS (12 000 000 €) si le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Plaine Commune acquiert un caractère définitif permettant expressément au titre des destinations autorisées la construction sur les parcelles d'assiette des biens immobiliers d'une plateforme logistique (projet de l'acquéreur au titre de la DIA) au plus tard dans les 25 mois inclus à compter de la signature de l'acte de vente,
- Comprise une commission à la charge du vendeur.

h

Les modalités de réalisation de ces deux évènements seront conformes aux indications portées dans l'annexe de la DIA. Ce prix s'entendant en l'état d'occupation de l'immeuble tel que précisé dans la DIA et ses annexes communiquées le 1^{er} juillet 2022 en Mairie de Saint-Denis.

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 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

- Au vendeur selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- A Maître Mourade GUECHI, 1bis avenue de Villars, 75 007 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'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.

h

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 27 septembre 2022

Gilles BOUVELOT
Directeur Général

