epf
ILE-DE-FRANCE

DECISION
EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN
PAR DELEGATION DE PLAINE COMMUNE
PORTANT SUR LE BIEN CADASTRE
SECTION F N°51 SIS 21 QUAI DE LA MARINE A L'ILE-SAINT-DENIS

N° 2200282
Réf. DIA n° 2022-45

Le Directeur général,

Vu la loi Egalité et Citoyenneté n°2017-86 du 27 janvier 2017 et notamment son article 32,

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment son article L2122-22,

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.213-3 et R.213-1 à 3,

Vu le code de justice administrative,

Vu le code de la construction et de l'habitation (CCH),

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 n°2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement et portant diverses mesures relatives à la cohésion sociale,

Vu la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social,

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 la construction de logements,

Vu le contrat de développement territorial de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune signé en date du 22 janvier 2014 établi pour la période 2014/2030,

Vu les dispositions du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement du 20 décembre 2017,

Vu le programme local de l'habitat intercommunal de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune, arrêté le 28 juin 2022 pour une durée de 6 ans couvrant la période 2022-2027,

Vu le Plan Local D'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune approuvé le 25 février 2020, modifié par délibération du Conseil de Territoire le 29 mars 2022, ainsi que son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le classement du bien en zone UM du PLU, correspondant à des espaces mixtes de densités intermédiaires, au bâti hétérogène,

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 l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune du 25 février 2020 portant sur l'instauration du droit de préemption territorial sur la totalité des zones urbaines et d'urbanisation futures délimitées au PLUi sur la commune L'Île-Saint-Denis et la confirmation des délégations du droit de préemption urbain,

Vu la délibération du 5 octobre 2018 n° B18-4-18 du Bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de L'Île-Saint-Denis, l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 17 octobre 2018 du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de L'Île-Saint-Denis, l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 18 octobre 2018 du Conseil municipal de la ville de L'Île-Saint-Denis approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de L'Île-Saint-Denis, l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière entre la commune de L'Île-Saint-Denis, l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France signée le 28 novembre 2018, pour un budget estimatif global de 17 millions d'euros,

Vu l'avenant en date du 20 avril 2022, modifiant la convention d'intervention foncière en venant étendre les secteurs de veille foncière à celui du « centre-ville »,

Vu ladite convention d'intervention foncière prévoyant que l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France intervienne notamment par délégation des droits de préemption et de priorité par l'autorité compétente,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître ADLER Stéphane, notaire à Paris (75007), en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 7 juillet 2022 en mairie de L'Île-Saint-Denis, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire de céder le lot n°2 de la copropriété sise n°21 quai de la Marine à L'Île-Saint-Denis, cadastrée section F n°51, d'une contenance totale de 1 235 m², pour un total de 847/1000e, moyennant le prix de SIX CENT MILLE EUROS (600 000 €) ainsi que le remboursement de la quote-part taxe foncière, en valeur libre,

Vu la décision de Plaine Commune n° DDP-22/29 en date du 31 août 2022, déléguant l'exercice du droit de préemption urbain à l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France à l'occasion de la déclaration d'intention d'aliéner reçue le 7 juillet 2022 en mairie de L'Île-Saint-Denis susmentionnée,

Vu la demande de pièces envoyée le 5 septembre 2022 et leur réception le 19 septembre 2022,

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 l'étude de faisabilité réalisée par l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune en janvier 2022 sur le bien mis en vente ainsi que le reste de la copropriété, propriété publique, et concluant à la possibilité d'y réaliser une opération d'environ 16 logements locatifs sociaux,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 10 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 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 le contrat de développement territorial de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune signé le 22 janvier 2014, qui poursuit un objectif de production de 4 200 logements par an dont 40% locatifs sociaux à l'échelle du territoire de Plaine Commune,

Considérant le programme local de l'habitat intercommunal de Plaine Commune arrêté le 28 juin 2022 qui a ajusté les objectifs de production de logement par rapport à ceux du contrat de développement territorial à 3 500 logements annuels dont 30% locatifs sociaux à l'échelle du territoire de Plaine Commune,

Considérant le dossier complémentaire de candidature NPNRU du quartier sud de L'Île-Saint-Denis déposé en mai 2021, relatif au programme de rénovation urbaine de la commune, qui prévoit la reconstitution de l'offre locative démolie à hauteur de 40 logements à produire dans le centre-ville de L'Île-Saint-Denis,

Considérant l'étude urbaine et pré opérationnelle pour le centre-ville diligentée par l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune en janvier 2022 qui conclue à la possibilité de réaliser environ 16 logements locatifs sociaux sur la copropriété sise n°21 quai de la Marine à L'Île-Saint-Denis cadastrée section F n°51 qui comprend le bien objet de la DIA et fait partie des sites de renouvellement urbain identifiés dans le centre-ville,

Considérant qu'outre l'enjeu d'urbaniser le bien objet de la DIA constituant une dent creuse en vue de favoriser la couture urbaine avec les parcelles voisines et ainsi un front de Seine harmonieux, ce bien est situé en zone UM du PLU correspondant à un secteur ciblé pour répondre aux objectifs de construction de logements sur le territoire communal,

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 ainsi que d'agir en faveur du développement économique,

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 la réalisation de l'objectif poursuivi à savoir, « construire des logements, dont des logements sociaux », présente un intérêt général au sens de l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme,

Considérant que l'acquisition du bien objet des présentes permettrait la réalisation d'une quinzaine de logements locatifs sociaux,

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

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 21 quai de la Marine, cadastré section F n°51, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, en valeur libre, au prix de CINQ CENT DEUX MILLE QUATRE-VINGTS EUROS (502 080 €).

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, sous pli recommandé avec accusé de réception ou remise contre décharge à :

- Aux propriétaires, selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître ADLER Stéphane, notaire, sis 137 rue de l'Université à Paris (75007), en tant que notaire et mandataire de la vente,

Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie de L'Île-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.
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.
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 13 octobre 2022,

Gilles BOUVELOT
Directeur Général