

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'EPT Plaine Commune
pour le bien situé 114 rue Ambroise Croizat à Saint-
Denis, cadastré section BK n°69

N° 2200286

Réf. DIA 508511/FAL/EC

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 (SDRiF) 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 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 les deux emplacements réservés inscrits dans le PLUi de Plaine Commune sur le bien objet de la DIA, identifiés ERPC 143 et 144 dans le règlement graphique, prévoyant respectivement « *création d'une voie nouvelle Est/Ouest entre le boulevard Anatole France et la future rue Nord/Sud* » et « *création d'une voie nouvelle Nord/Sud entre la rue Ambroise Croizat et le boulevard Anatole France* »,

Vu le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi, et notamment les axes 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,

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 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 « Plaine Saulnier » 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 Jean-François LE FALHER, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 27 juillet 2022 en mairie de Saint-Denis, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien



situé à Saint-Denis, 114 rue Ambroise Croizat, cadastré section BK n°69, moyennant le prix de CINQ CENT CINQUANTE MILLE EUROS (550 000 €) libre de toute occupation,

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-22/39 en date du 19 octobre 2022, portant délégation du droit de préemption urbain à l'établissement public foncier d'Ile de France concernant le bien immobilier non bâti et libre de toute occupation sis 114 rue Ambroise Croizat à Saint-Denis, parcelle cadastrée section BK n°69,

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 15 septembre 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 16 septembre 2022, et la transmission desdites pièces le 22 septembre 2022,

Vu le courrier en date du 15 septembre 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 16 septembre 2022, et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite le 26 septembre 2022,

Vu l'étude produite par l'EPFIF le 17 octobre 2022 concluant à la possibilité de réaliser sur le bien objet de la DIA susmentionnée un projet à destination d'activités et de bureaux, et permettre ainsi une diversification du développement économique du secteur par le biais de locaux mixtes, urbains et compacts,

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

Considérant :

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, et identifiant le secteur dans lequel s'inscrit le bien objet de la DIA dans la carte de destination générale des parties du territoire comme un secteur à fort potentiel de densification,

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°3 « *Un territoire de diversité économique, productif et actif* » qui vise à renforcer la qualité urbaine des quartiers de bureaux, encourager la mixité des pôles économiques, et au développement des filières stratégiques, les domaines économiques émergents et les nouvelles formes de travail, qui localise le secteur dans lequel s'inscrit le bien objet de la DIA où est encouragé le développement d'activités culturelles et créatives dans lequel le bien objet de la

h

DIA s'inscrit, ainsi que l'axe n°4 « *Un territoire accessible et praticable, pour une mobilité durable* » qui vise notamment à compléter la trame des espaces publics, et à ouvrir les grandes emprises qui constituent des ruptures dans la ville,

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 les deux emplacements réservés inscrits dans le PLUi de Plaine Commune sur le bien objet de la DIA, identifiés ERPC 143 et 144 au règlement graphique, prévoyant respectivement « *création d'une voie nouvelle Est/Ouest entre le boulevard Anatole France et la future rue Nord/Sud* » et « *création d'une voie nouvelle Nord/Sud entre la rue Ambroise Croizat et le boulevard Anatole France* », attestant d'une volonté d'intervention publique sur cette zone, et permettant le désenclavement du bien objet de la DIA,

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 notamment pour objectifs prioritaires à l'EPFIF d'agir en faveur du développement économique,

Considérant que les objectifs de la convention d'intervention foncière entre la ville de Saint-Denis, l'EPT Plaine Commune et l'EPFIF doivent notamment permettre le renouvellement du projet de développement économique du territoire, devant permettre la sortie opérationnelle d'environ 110 000 m² d'activités au total,

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 « Plaine Saulnier » 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 d'activités économiques mixtes, urbaines et compactes, afin notamment de permettre l'organisation de la mutation sur l'emprise objet de la DIA et plus largement sur le secteur dans lequel ce bien s'inscrit, 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 de diversification d'activités économiques 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 de diversification d'activités économiques,

Décide :

Article 1 :

D'acquérir aux prix et conditions proposées dans la déclaration d'intention d'aliéner le bien sis 114 rue Ambroise Croizat à Saint-Denis, cadastré section BK numéro 69, au prix ferme et définitif de CINQ CENT CINQUANTE MILLE EUROS (550 000 €) en valeur libre.

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'Île-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 Jean-François LE FALHER, 23 rue de Bourgogne, 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'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 24 octobre 2022


Gilles BOUVELOT
Directeur Général