

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune pour
le bien situé 121-123 rue Leopold Rechossière-1 rue Henri Manigart à
Aubervilliers
cadastré section AQ n°403

N° 2200297
Réf. DIA n° 627

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 et précisant en son article 2, que l'Etablissement Public foncier d'Ile-de-France a repris depuis le 1^{er} janvier 2016 l'ensemble des droits et obligations des Etablissements publics fonciers des Hauts-de-Seine, des Yvelines et du Val d'Oise dont notamment ses conventions d'interventions foncières et délégations de droit de préemption,

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

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



Vu le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune approuvé le 25 février 2020, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu l'étude interne réalisée par l'EPFIF le 24 octobre 2022, concluant à la constructibilité de la parcelle pour l'accueil d'un programme mixte de logements et de commerce,

Vu le contrat de développement territorial en date du 22 janvier 2014 établi pour la période 2014/2030,

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 du Conseil de territoire du 31 janvier 2017, instaurant le droit de préemption urbain au bénéfice de Plaine Commune sur le territoire de la commune d'Aubervilliers et décidant d'y soumettre les opérations mentionnées à l'article L 211-4 du Code de l'Urbanisme (DPU dit « renforcé »),

Vu la délibération du 2 octobre 2019 n°B19-3 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune d'Aubervilliers, l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 26 septembre 2019 n°164 du Conseil municipal de la ville d'Aubervilliers approuvant la convention cadre entre la commune d'Aubervilliers, l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 16 octobre 2019 n°BD-19/278 de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune approuvant la convention cadre entre la commune d'Aubervilliers, l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 29 novembre 2019 entre la commune d'Aubervilliers, l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, précisant l'objectif de réalisation de programmes prévoyant une densité de 120 logements/Ha à réaliser dans un délai de 6 ans pour un budget estimatif global de 57 millions d'euros,

Vu la délibération du 28 juin 2022 n°B22-2 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant l'avenant n°1 de la convention d'intervention foncière entre la commune d'Aubervilliers, l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 7 juillet 2022 n°088 du Conseil municipal de la ville d'Aubervilliers approuvant l'avenant n°1 de la convention d'intervention foncière entre la commune d'Aubervilliers, l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 6 juillet 2022 n°BD-22/289 de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune approuvant l'avenant n°1 de la convention d'intervention foncière entre la commune d'Aubervilliers, l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu l'avenant n°1 de la convention d'intervention foncière signé le 2 septembre 2022 entre la commune d'Aubervilliers, l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu le périmètre de veille foncière établi sur tout le territoire d'Aubervilliers au titre de la convention d'intervention foncière et de son avenant susmentionnés,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) complétée par les parties en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 22 juillet 2022 en mairie d'Aubervilliers, informant Madame le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien situé à Aubervilliers, 121-123 rue Leopold Rechossière-1 rue Henri Manigart, cadastré section AQ n°403, occupé tel qu'indiqué dans la DIA, moyennant le prix de SEPT MILLIONS CENT MILLE EUROS (7.100.000 €), auquel s'ajouterait le cas échéant la somme de SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS (75 000 €) par protocole de résiliation amiable de bail commercial signé avant la vente, et en ce non compris la commission d'agence de 4% s'appliquant sur le prix de vente, à la charge de l'acquéreur,

Vu la décision n° DDP-22/30 en date du 5 septembre 2022 du Président de l'EPT Plaine Commune portant délégation à l'EPFIF l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de la DIA susvisée,

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 la demande de pièces complémentaires et de visite réceptionnée le 16 septembre 2022, la visite effectuée le 28 septembre 2022 et la remise des documents demandés en date du 29 septembre 2022,

Vu les acquisitions déjà réalisées par l'EPFIF à Aubervilliers en vue de la réalisation des objectifs de la convention,

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

Considérant :

Considérant les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France notamment en faveur de la densification du tissu urbain et de la lutte contre l'artificialisation des sols,

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 IFranceFrance,

Considérant les dispositions du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement prévoyant l'augmentation de la production de logements

Considérant les objectifs d'accroître l'offre de logement de manière diversifiée et équilibrée et de maîtriser les coûts du logement inscrits dans le contrat de développement territorial de Plaine Commune en date du 22 janvier 2014,

Considérant les objectifs d'offrir des conditions d'habitat satisfaisantes pour tous et de préserver le bien-être des populations, exposés dans le PADD du PLUI de Plaine Commune,

Considérant que le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier 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 mais aussi d'agir en faveur du développement économique,

Considérant que le PADD visé ci-dessus exprime l'objectif de la Ville d'Aubervilliers d'offrir des conditions d'habitat satisfaisantes pour tous,

Considérant le programme de la convention d'intervention foncière entre la ville d'Aubervilliers, l'EPT Plaine Commune et l'EPFIF visant à réaliser dans le secteur Pont de Stains où se situe le bien mentionné ci-dessus, des programmes de logements,

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 des objectifs poursuivis de permettre la mise en œuvre d'un projet urbain et le renouvellement urbain présentent un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant les enjeux de maîtrise du développement de cette zone stratégique, soumise à une forte pression foncière, située à proximité immédiate de la station de métro du Fort d'Aubervilliers (ligne 7) qui accueillera à terme également la ligne 15 Est du Grand Paris Express, et considérant l'aménagement nécessaire à l'échelle de l'ilot constitué de la parcelle objet de la DIA et du foncier voisin, sous maîtrise publique et devant accueillir un ouvrage annexe de la future ligne 15 Est,

Considérant l'étude de faisabilité réalisée par l'EPFIF le 24 octobre 2022, indiquant la possibilité de développer sur la parcelle objet de la DIA une opération d'environ 64 logements, avec des commerces en pied d'immeuble,

Considérant que ces actions d'aménagement urbain tendant à poursuivre un développement dense en renouvellement urbain nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Considérant la réalité des interventions de l'EPFIF sur le territoire de la commune Aubervilliers, lesquelles se sont déjà traduites par la création de 3769 logements dans le cadre des cessions réalisées depuis 2009,

Considérant les acquisitions réalisées par l'EPFIF aux 6-8-10 rue Leopold Rechossière les 22 décembre 2014 et 10 janvier 2020 en vue du projet de requalification de la rue Leopold Rechossière et de la création de logements et d'un square,

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 à terme de la mutation du secteur,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir, par délégation du droit de préemption urbain, le bien situé 121-123 rue Leopold Rechossière/1 rue Henri Manigart, cadastré section AQ n°403, au prix de TROIS MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS (3.500.000 €) en valeur occupée, en ce compris la commission d'agence à la charge de l'acquéreur.



Article 2 :

Les vendeurs sont informés qu'ils disposent 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 :

- leur 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 ;
- leur 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 ;
- la renonciation 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, les vendeurs seront réputés 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 à :

- Au propriétaire selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître ANNOVAZZI, 16 rue Portalis à PARIS (75008), 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 d'Aubervilliers.

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'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 compétent.

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 26 octobre 2022



Gilles BOUVELOT
Directeur Général