

DECISION DE PREEMPTION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'Etablissement Public Territorial EST ENSEMBLE
pour le bien situé 7 rue Paul Langevin aux Lilas
et cadastré section B n°102

N°2200306

LE DIRECTEUR GENERAL,

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 (EPFIF) 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 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,

VU le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal d'Est Ensemble approuvé par délibération du Conseil Territorial n° CT 2020-02-04-1 en date du 4 février 2020,

VU le programme local de l'habitat d'Est Ensemble approuvé par délibération du Conseil Territorial n° CT CT2016-12-13-2 en date du 13 décembre 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,

h

VU l'article 102 de la loi n°2017-86 relative à l'égalité et à la citoyenneté, publiée au journal officiel du 28 janvier 2017, qui réforme l'article L.211-2 du code de l'urbanisme en accordant aux Etablissements Publics Territoriaux la compétence de plein droit en matière de droit de préemption urbain, en lieu et place de leurs communs membres,

VU la délibération n°2017-03-28-23 du Conseil de territoire du 28 mars 2017 portant confirmation des délégations du droit de préemption urbain et du droit de préemption renforcé consenties par les communes antérieurement à la publication de la loi 2017-86 du 27 janvier 2017,

VU la délibération CT 2020-02-04-22 en date du 4 février 2020 du Conseil de Territoire d'Est Ensemble approuvant le périmètre du droit de préemption urbain et du droit de préemption urbain renforcé sur la Commune des Lilas,

VU la délibération n°B19-4-44 en date du 4 décembre 2019 du Bureau du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France approuvant la convention d'intervention foncière entre la Commune des Lilas, l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble et l'Etablissement public foncier d'Ile de France,

VU la délibération CT2019-12-23-14 en date du 23 décembre 2019 du Conseil de territoire approuvant la convention d'intervention foncière entre la Commune des Lilas, l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble et l'Etablissement public foncier d'Ile de France,

VU la délibération n°D145/19 en date du 19 décembre 2019 de la Commune des Lilas approuvant la convention d'intervention foncière de substitution entre la Commune des Lilas, l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble et l'Etablissement public foncier d'Ile de France,

VU la convention d'intervention foncière conclue le 30 décembre 2019 entre la Commune des Lilas, l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

VU la déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître Rébecca MISSERI-BOYER, notaire, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue en mairie des Lilas le 1^{er} aout 2022, informant Monsieur le Maire de l'intention des propriétaires de céder le pavillon à usage d'habitation sis 7 rue Paul Langevin cadastrés section B n°102, au prix de 625 000 € (SIX CENT VINGT CINQ MILLE EUROS), en ce compris la commission d'agence d'un montant de 24 000 € TTC (VINGT QUATRE MILLE EUROS) à la charge du vendeur,

VU la visite effectuée en date du 10 octobre 2022,

VU la décision du Président de l'Etablissement Public Territorial EST ENSEMBLE n°2022-582 en date du 29 septembre 2022, devenue exécutoire le 29 septembre 2022, déléguant à l'EPFIF l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de la DIA susvisée,

VU l'étude réalisée concluant à la possibilité de réaliser sur le bien faisant l'objet de la DIA susmentionnée et sur les parcelles voisines cadastrées B 105, B 104, B 103, B 106 et B 107 (les parcelles B 107, B 106 et B 105 sont inscrites aux PLUi pour la construction de logements sociaux) un projet mixte comprenant 36 logements dont 15 à vocation sociale et pouvant accueillir un équipement,

VU la décision de préemption n°2200219 rendue le 26 juillet 2022, concernant les parcelles voisines B 106 et B 107,

6

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 Adjointes, l'exercice du droit de préemption,"

VU l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 24 octobre 2022,

CONSIDERANT 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,

CONSIDERANT les objectifs 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,

CONSIDERANT 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,

CONSIDERANT le plan de zonage et le règlement du PLU Intercommunal classant la parcelle précitée en zone UM, zone urbaine de mutation,

CONSIDERANT que la convention d'intervention foncière entre la Ville des Lilas, l'EPT Est Ensemble et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France porte sur un périmètre de veille englobant tout le territoire de la commune,

CONSIDERANT que la convention d'intervention foncière entre la Ville des Lilas et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France susvisée a pour objet d'accompagner et de créer les conditions de mise en œuvre des projets des collectivités publiques par une action foncière en amont,

CONSIDERANT que le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, fixe pour objectif prioritaire à l'EPFIF de contribuer à accélérer et augmenter la production de logements, en particulier sociaux,

CONSIDERANT que l'acquisition du bien sis 7 rue Paul Langevin aux Lilas (93260), cadastré section B n° 102, permettra de réaliser une opération mixte de construction comprenant 36 logements dont 15 à vocation sociale,

CONSIDERANT que la réalisation d'une telle opération présente un intérêt général au sens de l'article L210-1 du code de l'urbanisme,

CONSIDERANT 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,

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

CONSIDERANT le projet de requalification du quartier des Sentes qui fait l'objet d'un appel à projet dans le cadre du programme IMGP 3 et sa proximité immédiate avec la parcelle objet de cette décision,

h

DECIDE

ARTICLE 1:

D'acquérir aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner le bien sis 7 rue Paul Langevin aux Lilas (93260) cadastré section B numéro 102, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessous, soit au prix de 625 000 € (SIX CENT VINGT CINQ MILLE EUROS).

Ce prix s'entendant libre d'occupation tel que précisé dans la DIA et ses annexes.

ARTICLE 2:

Le vendeur est informé qu'à compter de la notification de cette 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'Ile-de-France est réputée parfaite. Elle sera régularisée conformément aux dispositions de l'article L 213-14 du code de l'urbanisme. Le prix devra être payé dans les 4 mois de la présente décision.

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 de Justice à/aux :

- Vendeurs,
- Maître Rébecca MISSERI-BOYER, 18 avenue des Canadiens & 1 rue Anatole France, 76140 LE PETIT QUEVILLY en tant que notaire et mandataire de la vente,
- L'acquéreur évincé,

ARTICLE 5:

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie des Lilas.

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 dans les outre-mer et de deux mois si vous demeurez à l'étranger.

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. Ce délai est augmenté dans les mêmes conditions que celles évoquées ci-dessus.

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 7 novembre 2022


Gilles BOUVELOT
Directeur Général