DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'Etablissement Public Territorial d'EST ENSEMBLE
pour le bien situé 39-41 rue de la République à Montreuil (93)
cadastré section BG n° 2 et BG n° 3

N° 2300052
Réf. DIA n° 22B1783

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

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé par délibération CT2020-02-04-1 du Conseil de Territoire Est Ensemble en date du 4 février 2020 ;

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 les délibérations du Conseil Municipal des 16 décembre 1999, 5 avril 2001 et 14 décembre 2013 relatives au droit de préemption urbain renforcé selon les termes de l'article L.211.4 du code de l'Urbanisme dernier alinéa ;

Vu la délibération du Conseil Municipal du 4 février 2020, approuvant la mise en place du Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble des zones urbaines du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal sur la commune de Montreuil et du droit de préemption urbain renforcé sur la commune de Montreuil tel que délimité sur le plan annexé à la délibération ;

Vu la délibération n° B18-5-18 en date du 30 novembre 2018 du Bureau du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France approuvant la convention d'intervention foncière entre la Ville de Montreuil, l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble et l'Etablissement public foncier d'Ile de France ;

Vu la délibération du 7 novembre 2018 de la Commune de Montreuil approuvant la convention d'intervention foncière entre la Ville de Montreuil, l'Etablissement Public Territorial d'Est Ensemble et l'Etablissement public foncier d'Ile de France ;

Vu la délibération du 20 novembre 2018 de l'Etablissement Public Territorial d'Est Ensemble approuvant la convention d'intervention foncière entre la Ville de Montreuil, Est Ensemble et l'Etablissement public foncier d'Ile de France ;

Vu la convention d'intervention foncière tripartite, signée le 14 février 2019 entre l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF), la commune de Montreuil et l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner n° DIA 22B1673, déposée par Maître François KERESTEJDIAN et reçue en mairie de Montreuil le 10 novembre 2022, dans le cadre du droit de préemption urbaine renforcé, concernant la cession d'un terrain à bâtir en friche situé à Montreuil, 39-41 rue de la République, cadastré BG 2 et BG 3, au prix de 650 000 € HT (CENT CINQUANTE MILLE EUROS) ;

Vu la délibération n°2020_07_16_04 du 16 juillet 2020 portant délégation de compétence au Président de l'EPT Est Ensemble pour prendre des décisions dans des domaines limitativement énumérés parmi lesquels l'exercice du droit de préemption urbain ;

Vu la demande de visite notifiée le 10 janvier 2023, et effectuée le 25 janvier 2023 ;

Vu le courrier de transmission du constat contradictoire de visite communiquant le nouveau délai de forclusion à savoir le 25 février 2023 ;

Vu la décision du Président d'Est Ensemble n° 2023-99 en date du 17 février 2023, portant délégation à l'EPFIF de 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 délégant à son Directeur Général, et, en cas d'empêchement, aux Directeurs Généraux Adjoints, l'exercice du droit de préemption ;

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 30 janvier 2022 ;

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 les objectifs du PADD du PLUI approuvé le 4 février 2020 notamment en matière environnementale et d'encadrement du développement urbain ;

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, et que son programme pluriannuel d'intervention lui fixe notamment comme objectif de contribuer au développement, au maintien et à la relocalisation des entreprises en Ile-de-France ;

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLUI classant les parcelles BG n° 2 et 3 en zone UC, visant la mixité de fonction et la requalification de secteurs dégradés, lesdites parcelles étant situées dans le secteur République, secteur stratégique voué à une transformation urbaine ;

Considérant l'objectif de maintien et du renforcement de l'attractivité du quartier, prescrit dans l'OAP du PLUI, avec pour objectif de requalifier et d'apaiser un tissu dégradé ;

Considérant l'acquisition de l'ensemble immobilier sis 29 rue de la République par l'EPFIF en 2019 ;

Considérant le remembrement foncier envisagé qui intègre les parcelles BG n°2 et BG n°3 afin de développer une opération de requalification de l'îlot :

Considérant l'étude de faisabilité réalisée, qui prévoit la construction de près de 48 logements dont 30% de logements sociaux et des commerces ainsi que le développement de surfaces dédiées à l'activité productive et qui intègre les parcelles BG n°2 et BG n° 3 ;

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 39-41 rue de la République à Montreuil, cadastré BG n° 2 et BG n°3 tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de 250 000 € (DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS)

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 susvisés, 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 à :
- Au vendeur selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maitre François KERESTEJDIAN, 103 rue Kléber – 93 100 MONTREUIL, 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 Montreuil.

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

GILLES BOUVELOT ID

Signature numérique de GILLES BOUVELOT ID
Date : 2023.02.23 10:37:17 +01'00'
Directeur Général