

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation du Préfet de Seine-Saint-Denis
pour le bien situé 19ter boulevard de l'Ouest au Raincy
Et cadastré section AK n°28

Décision n° 2300251

Réf. DIA n° 093062 23C00217

Le Directeur général,

VU le code général des collectivités territoriales,

VU le code de l'urbanisme,

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 leur 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 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 l'urbanisation par le renouvellement urbain et la densification dans les tissus urbains existants,

VU les dispositions du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement approuvé le 20 décembre 2017,

VU le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 31 janvier 2017, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

VU le classement du bien en zone UC du PLU, correspondant à une zone de densité moyenne a vocation à accueillir principalement des logements,

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 n°98.04.06 en date du 27 avril 1998 de la commune du Raincy instituant le droit de préemption urbain

VU l'arrêté préfectoral 2020 - 3067 du 14 décembre 2020 prononçant la carence définie par l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation au titre de la période 2017-2019 sur la commune du Raincy et transférant le droit de préemption urbain au Préfet de la Seine-Saint-Denis.

VU la délibération n° B14-2-9 en date du 16 décembre 2014 du Bureau du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France approuvant la convention d'intervention foncière entre la Ville du Raincy et l'Etablissement public foncier d'Ile de France,

VU la délibération du 30 mars 2015 du Conseil Municipal de la ville du Raincy approuvant la convention d'intervention foncière entre la Ville et l'Etablissement public foncier d'Ile de France,

VU la convention d'intervention foncière conclue le 18 mai 2015 entre la Ville du Raincy et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

VU les avenants en date du 21 décembre 2021 et du 30 décembre 2022 prolongeant la convention d'intervention foncière,

VU la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Me ROBIN Carine, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue en mairie du Raincy le 05 octobre 2023, informant Monsieur le Maire de l'intention des propriétaires d'aliéner le bien situé au Raincy – 19T Boulevard de l'Ouest, cadastré section AK n° 28 dans l'état d'occupation indiqué dans la DIA, moyennant le prix de 1 250 000€ (UN MILLION DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS),

VU l'arrêté préfectoral n°2023-4112 du Préfet de la Seine-Saint-Denis en date du 20 décembre 2023, déléguant à l'EPFIF l'exercice du droit de préemption pour le bien sis au Raincy, 19ter boulevard de l'Ouest, cadastré AK n°28, appartenant à Monsieur Gérard ROSEMBLATT, Madame Claudine QUESNEY et Monsieur Jean-Marie ROSEMBLATT, conformément à la déclaration d'intention d'aliéner parvenue en mairie du Raincy, le 05 octobre 2023,

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 effectuées le 7 novembre 2023 et leur réception le 21 novembre 2023,

VU la demande de visite effectuée le 7 novembre 2023 et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite le 24 novembre 2023,

VU l'étude de capacité réalisée sur le bien mis en vente et concluant à la possibilité de réaliser sur le bien faisant l'objet de la DIA susmentionnée la réhabilitation de 12 appartements,

VU les acquisitions déjà réalisées dans le secteur par l'EPFIF en vue de la réalisation des objectifs de la convention,

VU l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 11 décembre 2023,

CONSIDERANT :

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 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 orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France notamment en faveur de la densification du tissu urbain existant et visant à optimiser l'espace urbanisé par le renouvellement urbain,

CONSIDERANT les objectifs de développement de logements sociaux et de réponse au déficit constaté sur la commune, exposés dans le PADD du PLU de 2017,

CONSIDERANT le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone UC au PLU à vocation de transition entre la zone dense et le secteur résidentiel en accueillant majoritairement des logements et des commerces en densité moyenne,

CONSIDERANT les dispositions de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme prévoyant que lorsque le Préfet délègue son droit de préemption, les biens ainsi acquis doivent être utilisés en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction permettant la réalisation des objectifs fixés dans le programme local de l'habitat ou déterminés en application du premier alinéa de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation,

CONSIDERANT 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,

CONSIDERANT que le PADD visé ci-dessus exprime l'objectif de la Ville de réduire son déficit en logement social et de procéder à la réhabilitation du bâti ancien,

CONSIDERANT que le bien objet de la DIA est situé dans le périmètre d'intervention foncière à l'intérieur duquel l'EPFIF intervient,

5

CONSIDERANT l'étude de capacité réalisé sur la parcelle objet de la DIA et concluant à la possibilité de réhabiliter le bien constitué de 12 appartements,

CONSIDERANT que la réalisation de l'objectif poursuivi de réaliser 12 logements sociaux en réhabilitation présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,

CONSIDERANT que l'acquisition du bien objet de la DIA permettra la réalisation d'un projet de réhabilitation de l'immeuble conduisant à la réalisation de 12 logements sociaux, contribuant à la réalisation de l'obligation triennale 2020-2022 de la commune,

CONSIDERANT les acquisitions déjà réalisées par l'EPFIF dans le secteur et notamment les acquisitions des biens sis boulevard de l'Ouest et allée Velléda qui ont permis la création de 14 et 10 logements sociaux et qui démontrent la réalité des interventions de l'EPFIF sur le territoire de la commune,

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 dans ces conditions, la préemption du bien objet de la DIA susvisée est stratégique pour la réalisation d'un projet de réhabilitation intégrant de la mixité social et participant à répondre au déficit de logement social de la commune,

DECIDE

Article 1 :

D'acquérir aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, le bien situé 19T Boulevard de l'Ouest – Le Raincy, cadastré section AK n° 28, soit au prix de 1 250 000€ (UN MILLION DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS). Conformément à la déclaration d'intention d'aliéner, aucune commission ne s'applique sur cette vente.

Ce prix s'entendant en l'état d'occupation de l'immeuble tel que précisé dans la DIA, ses annexes et les documents communiqués le 24 novembre 2023.

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 quatre 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 à :

- Aux propriétaires selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître ROBIN Carine - 29 avenue de la Résistance 93 340 Le Raincy, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- A la SCI RAPHAEL – 18 allée Marc Sangnier 93220 Gagny, en tant qu'acquéreur évincé selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner.

La présente décision sera notifiée par lettres recommandées :

- Aux locataires occupants

Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie du Raincy.

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'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 20 décembre 2023



Gilles BOUVELOT
Directeur Général