



Décision n°D_2024_0092 URBA

Portant préemption du bien cadastré section Z n°55 sis 35 rue de Paris 93230 Romainville

Le Maire de Romainville,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L 2122-22 et L 2122-23 relatifs aux attributions exercées par le Maire au nom de la commune, et son article L.5219-5 déterminant les compétences des établissements publics territoriaux ;

Vu la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, et notamment les dispositions issues de son article 102, VII, 1°, décidant la compétence de plein droit en matière de droit de préemption urbain des établissements publics territoriaux créés en application de l'article L.5219-2 du code général des collectivités territoriales ;

Vu le décret n° 2015-1661 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial dont le siège est à Romainville ;

Vu les délibérations du conseil municipal de la commune de Romainville du 6 octobre 1987 n°11-87-06 instaurant le droit de préemption urbain et le droit de préemption urbain renforcé, ainsi que du 24 mai 1994 n° 6.94.4 élargissant le périmètre du droit de préemption urbain renforcé ;

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L210-1, L213-3 et suivants et L300-1 ;

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

Vu la délibération n° 20_07_05 du Conseil municipal de Romainville, du 04 juillet 2020 indiquant les délégations consenties au Maire par le Conseil Municipal sur le fondement de l'article L. 2122-22 du Code général des collectivités territoriales et notamment de son 15° ;

Vu l'arrêté n°2020-1618 du 06 novembre 2020, portant délégation au maire de Romainville Monsieur François DECHY pour signer de façon générale, tout courriers, pièces et actes nécessaires à l'instruction des déclarations d'intention d'aliéné ;

Vu le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) d'Est Ensemble approuvé le 04 février 2020, et ses modifications n°1 et 2 approuvées respectivement le 24 mai 2022 et le 27 juin 2023 en Conseil de Territoire ;

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner du bien sis à Romainville, 35 rue de Paris, reçue en mairie de Romainville le 19 aout 2024 et enregistrée sous le numéro DIA 093063 24 B0244 ;

Vu le courrier unique de demande de visite et de pièces complémentaires du 10 octobre 2024 adressé au notaire et reçu le 17 octobre 2024 ;

Vu le courrier unique de demande de visite et de pièces complémentaires du 10 octobre 2024 adressé à Monsieur Pascal HEIMANN représentant de la société R.I.S.H propriétaire du bien susvisé et reçu le 17 octobre 2024 ;

Vu les pièces complémentaires reçu le 18 octobre 2024 ;

Vu la visite du local effectuée le 29 octobre 2024 en présence du représentant de la Ville et du représentant de la société R.I.S.H et du pôle d'évaluation domaniale ;

Vu l'avis du pôle d'évaluation domaniale de la direction générale des finances publiques de Bobigny du 21 novembre 2024 ;

Vu le rapport du bureau d'étude structure OREGON sur la structure en date du 22 novembre 2024 ;

Vu la Décision n°D2024_840 du 26 novembre 2024 du président de l'Établissement Public Territorial EST ENSEMBLE GRAND PARIS par laquelle a été délégué au profit de la commune de Romainville le droit de préemption urbain portant sur le bien cadastré section Z n°55 sis 35 rue du de Paris 93230 Romainville,

Considérant que le Programme Local de l'Habitat de l'Établissement Public Territorial Est Ensemble portant sur la période 2016-2020, a pour objectifs la diversification de l'offre de logements, le développement de l'offre en logement et hébergement pour répondre aux besoins spécifiques des ménages et l'action sur la requalification de l'habitat privé et la prévention de sa dégradation ;

Considérant la pertinence actuelle des dispositions de ce Programme Local de l'Habitat de l'Établissement Public Territorial Est Ensemble en l'absence de l'adoption du Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement ;

Considérant la localisation du bien visé par la déclaration d'intention d'aliéner, dans une zone de centralité urbaine selon le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) Est Ensemble, modification n°2 approuvée par délibération du Conseil de Territoire en date du 27 juin 2023, caractérisée par une forte densité de bâti privé et une mixité fonctionnelle ;

Considérant la nécessité de renforcer l'offre de logements sociaux dans ce quartier ne figurant pas parmi les quartiers prioritaires de la politique de la Ville composé majoritairement d'habitat privé, afin de favoriser un meilleur équilibre social et de peuplement dans le secteur ;

Considérant la nécessaire reconstitution de l'offre de logement sociaux démolis dans le cadre des opérations du programme national de renouvellement urbain en dehors des quartiers prioritaires de politique de la Ville (QPV) ;

Considérant qu'en vertu de l'article L.221-1 du Code de l'Urbanisme, les établissements publics mentionnés aux articles L 321-1 et L. 324-1 de ce même code sont habilités à acquérir des immeubles, au besoin par voie d'expropriation, pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement répondant aux objets définis à l'articles L. 300-1 ;

Considérant que le droit de préemption peut ainsi être exercé non seulement en vue de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement répondant aux objets définis à l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme, mais aussi pour constituer des réserves foncières destinées à préparer ces opérations ;

Considérant que l'acquisition dudit bien permettra la mise en œuvre de la politique de renouvellement, de requalification et de l'équilibre social de l'habitat, traduite dans le PLUi EST-ENSEMBLE ;

Considérant que les conclusions du bureau d'étude ORGON portent sur un état de délabrement avancé des façades et sur un phénomène de tassement des fondations entraînant un cisaillement du mur de la clôture ainsi que des fissures très graves au droit de la fenêtre sous la toiture ;

Considérant qu'ainsi, aux vus des éléments susmentionnés le prix estimé est de 600 000 € (SIX-CENT-MILLE EUROS) ;

DECIDE

Article 1er : D'acquérir, par délégation du droit de préemption urbain, le bien situé 35 rue de Paris à Romainville (93230), cadastré section Z n°55 au prix de 600 000 € (SIX-CENT-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 décision pour notifier à la commune de Romainville :

- son accord sur cette offre, auquel cas la vente du bien au profit de la Commune de Romainville 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 ;
- son maintien du prix figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner. La commune de Romainville 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.

A défaut de notification de la réponse dans le délai de deux mois susvisé, le vendeur sera réputé avoir renoncé à la vente de son bien.

Article 3 : La présente décision sera affichée en Mairie de Romainville et en l'Établissement Public Territorial EST ENSEMBLE. Elle sera exécutoire à compter de sa transmission en Préfecture et de sa notification.

Article 4 : La présente décision est notifiée à Monsieur le Préfet de SEINE-SAINT-DENIS.

Article 5 : La présente décision sera également notifiée :

- à la Société R.I.S.H, propriétaire du bien objet de la vente par son représentant Monsieur Pascal HEIMENN, selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- à Maître Elvina LEMAIRE, 2 Place de la Mairie (91800), en tant que notaire et mandataire de la vente,
- à la Société ANCRAGE, acquéreur évincé selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner.

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 la Commune de Romainville. En cas de rejet du recours gracieux par la Commune de Romainville, 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 la Commune de Romainville dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Romainville, le 28 novembre 2024



François DECHY
Maire de la Ville