

Patrice BESSAC
Maire de Montreuil

DEC2022_786

Dossier suivi par : Sophie MUSSATO

01 48 70 66 30 – sophie.mussato@montreuil.fr

Direction de l'Urbanisme et de l'Habitat – service Immobilier et Patrimoine

DÉCISION DE PRÉEMPTION

OBJET : Exercice du droit de préemption urbain renforcé

Immeuble sis : 96 rue Pierre Curie

Cadastré : CR90

Terrain à bâtir

Le Maire,

Vu la délibération du conseil municipal n°DEL20220629_41 du conseil municipal du 29 juin 2022 donnant délégation au Maire pour régler les affaires énumérées à l'article L. 2122.22 du code général des collectivités territoriales et notamment exercer, au nom de la commune, les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme, lorsque la commune en est délégataire ;

Vu les délibérations du Conseil municipal des 16 décembre 1999, 5 avril 2001, 14 décembre 2013 et 3 février 2016 relatives au droit de préemption urbain renforcé selon les termes de l'article L.211.4 du code de l'urbanisme dernier alinéa ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 210-1, L. 213-1 et suivants, L.300-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé par délibération CT2020-02-04-1 du conseil de territoire Est-Ensemble en date du 04/02/2020, modifié ;

Vu la délibération du Conseil du Territoire 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 décision de délégation du droit de préemption urbain renforcé de l'établissement public territorial Est Ensemble à la Ville de Montreuil n° 2022-730 ;

Vu la délibération n°2013/521 du conseil du Syndicat des Transports d'Île-de-France du 11 décembre 2013 relative à l'approbation du Dossier d'Objectifs et de Caractéristiques Principales (DOCP) du prolongement à l'Est de la ligne 1 du métro de « Château de Vincennes » à « Val de Fontenay », des modalités de la concertation et d'une convention de financement pour la consultation du public et des études complémentaires d'interfaces à Val de Fontenay ;

Vu la délibération n°2015/272 du conseil du Syndicat des Transports d'Île-de-France du 8 juillet 2015 approuvant le bilan de la concertation relatif au prolongement de la ligne 1 du métro, de la station actuelle « Château de Vincennes », jusqu'à la station « Val de Fontenay » ;

Vu la délibération n°2015/522 du conseil du Syndicat des Transports d'Île-de-France du 7 octobre 2015 relative à l'approbation de la convention de financement des études de schéma de principe, du dossier d'enquête publique et de l'enquête publique ;

Vu la délibération n°2020/710 du conseil d'Île-de-France Mobilités du 9 décembre 2020 approuvant le schéma de principe et le dossier d'enquête publique relatifs au prolongement de la ligne 1 du métro, de la station actuelle « Château de Vincennes », jusqu'à la station « Val de Fontenay » ;

Vu la délibération du conseil de territoire n°CT2021-09-28-56 du 28 septembre 2021 formulant un avis favorable sur le dossier d'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique pour le projet de

prolongement de la ligne 1 du métro, de la station actuelle « Château de Vincennes de Fontenay » ;

Vu la délibération du conseil municipal de Montreuil n°DEL20211020_3 du 20 octobre 2021 donnant un avis favorable sur le dossier d'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique pour le projet de prolongement de la ligne 1 du métro, de la station actuelle « Château de Vincennes », jusqu'à la station « Val de Fontenay » ;

Vu l'arrêté inter-préfectoral n°2021/04624 du 20 décembre 2021 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) relative au projet de prolongement de la ligne 1 du métro parisien ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/01/2022 au 02/03/2022 ;

Vu la délibération du conseil d'administration d'Île-de-France Mobilités n°20220712-143 du 12 juillet 2022 déclarant l'intérêt général du projet de prolongement de la ligne 1 du métro ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner n° DIA 93048 22B1357 reçue en mairie de Montreuil le 08/08/2022, dans le cadre du droit de préemption urbain renforcé, concernant la cession d'un bien immobilier situé à Montreuil, 96 rue Pierre Curie, cadastré CR90, appartenant aux conjoints BECKRICH, au prix de 700 000 € et 170 400 € de commission à la charge de l'acquéreur, déposée par Maître Aude BAZIRE, notaire mandataire ;

Vu les courriers de demande de visite et de pièces complémentaires notifiés au notaire mandataire le 07/10/2022 ;

Vu le courrier d'acceptation de la visite en date du 14/10/2022 ;

Vu la réception des pièces complémentaires le 18/10/2022, notamment le descriptif des risques « Géorisques » ;

Vu la visite du bien en date du 20/10/2022 ;

Vu le courrier de transmission du constat contradictoire de visite communiquant le nouveau délai de forclusion, à savoir le 20/11/2022 ;

Vu l'avis de France Domaine en date du 26/10/2022 ;

Considérant le projet de prolongement de la ligne 1 du métro consistant à la prolonger à l'est depuis son actuel terminus « Château de Vincennes », jusqu'au pôle majeur de transports de l'Est francilien « Val de Fontenay », en desservant des zones denses des communes de Vincennes, Montreuil, et Fontenay-sous-bois, actuellement à l'écart d'une offre de transport structurante ;

Considérant que le secteur du haut Montreuil, et particulièrement sa partie Nord-Est, demeure un territoire très insuffisamment desservi en transport en commun, et de surcroît l'un des plus mal desservis des territoires intercommunaux limitrophes de Paris ;

Considérant que la réalisation de la station « Grands Pêcheurs » à Montreuil permettra de désenclaver tout un quartier de logements sociaux, dont le quartier Bel-Air Grands Pêcheurs ainsi qu'une grande partie du haut Montreuil, aujourd'hui très mal desservie par les transports collectifs structurants, et qu'elle offrira une alternative à la voiture permettant d'améliorer les mobilités actives et de lutter contre les émissions du gaz à effet de serre, en garantissant la liaison avec la future station de tramway T1 ;

Considérant que la réalisation de la station « Grands Pêcheurs » est pour la Ville une opportunité qui permettra d'impulser la création de nouvelles activités génératrices d'emploi local, de commerces, services et équipements bénéficiant aux habitants ;

Considérant que le terrain, objet de la déclaration d'intention d'aliéner suscitée, est identifié dans la notice explicative du dossier d'enquête publique comme l'un des ouvrages annexes le long du prolongement de la ligne 1 ;

Considérant que son acquisition est indispensable pour ne pas compromettre l'étude globale réalisée pour le prolongement de la ligne 1 du métro et qu'elle permettra de constituer une réserve foncière dans l'attente de la mise en œuvre de ce projet ;

Considérant qu'il y a lieu d'appliquer un abattement sur l'évaluation réalisée tenu des diagnostics fournis qui concluent, du fait de la localisation de ce terrain, à un aléa fort lié aux retraits-gonflements des sols argileux ;

DECIDE

Article 1 : L'exercice du droit de préemption du bien sus-désigné au prix de 490 000 € (quatre cent quatre-vingt-dix mille euros) commission d'agence incluse, à l'occasion de la déclaration d'intention d'aliéner reçue le 08/08/2022 concernant le bien sis 96 rue Pierre Curie cadastré CR90.

Article 2 : La présente décision sera notifiée et transmise à :

- M. le Préfet de Seine-Saint-Denis
- Sully Immobilier IDF, Urbaneo, SAS Promagest, acquéreurs du bien
- Maître Aude BAZIRE, notaire mandataire

Le Maire

- Certifie le caractère exécutoire de cette décision compte-tenu de sa transmission en préfecture et de sa publication ou son affichage ou sa notification.
- Informe que la présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Montreuil dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Fait à Montreuil, le 18 NOV. 2022



Le Maire,

Patrice BESSAC