

DÉLIBÉRATION N° CT-20/1466

CONSEIL DE TERRITOIRE

Séance du 25 février 2020

Affaire n° 3

Le 25 février 2020 à 18h30 le conseil de territoire légalement convoqué le 19/02/20 selon les dispositions de l'article L.2121-17 alinéa 2 du code général des collectivités territoriales, s'est réuni Salle du Conseil, sous la présidence de Patrick BRAOUEZEC.

Présents : Pascal BEAUDET, Elisabeth BELIN, Farid BENYAHIA, Damien BIDAL, Patrick BRAOUEZEC, Dominique CARRE, Roland CECCOTTI-RICCI, Kader CHIBANE, Marie-Line CLARIN, Anthony DAGUET, Adrien DELACROIX, Corentin DUPREY, Michel FOURCADE, Jean-Pierre ILEMOINE, Joseph IRANI, André JOACHIM, Carinne JUSTE, Fatiha KERNISSI, Khaled KHALDI, Patrice KONIECZNY, Sandrine LE MOINE, Jean-Pierre LEROY, Philippe MONGES, Francis MORIN, Amina MOUIGNI, Julien MUGERIN, Didier PAILLARD, Jaklin PAVILLA, Eugénie PONTHER, Gilles POUX, David PROULT, Hakim RACHEDI, Denis REDON, Martine ROGERET, Jacqueline ROUILLON, Silvère ROZENBERG, Laurent RUSSIER, Fabienne SOULAS, Azzédine TAIBI, Isabelle TAN, Mauna TRAIKIA, Sophie VALLY, Patrick VASSALLO, Marina VENTURINI, François VIGNERON, Antoine WOLHGROTH, Wahiba ZEDOUTI, Essaid ZEMOURI, Giussepina ZUMBO VITAL.

Ont donné pouvoir : Hervé CHEVREAU donne pouvoir à Patrice KONIECZNY, William DELANNOY donne pouvoir à Jean-Pierre ILEMOINE, Sylvie DUCATTEAU donne pouvoir à Sophie VALLY, Séverine ELOTO donne pouvoir à Michel FOURCADE, Jean-Jacques KARMAN donne pouvoir à Antoine WOLHGROTH, Ambreen MAHAMMAD donne pouvoir à Marie-Line CLARIN, Evelyne YONNET SALVATOR donne pouvoir à Corentin DUPREY.

Excusés : Kola ABELA, Adeline ASSOGBA, Mélanie DAVAUX, Mériem DERKAOUI, Frédéric DURAND, Béatrice GEYRES, Delphine HELLE, Karina KELLNER, Ilias KEMACHE, Akoua-Marie KOUAME, Maud LELIEVRE, Benoit MENARD, Khalida MOSTEFA SBAA, Stéphane PEU, Stéphane PRIVE, Stéphane TROUSSEL, Francis VARY, Fanny YOUNSI.

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN ET DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN RENFORCÉ : RÉINSTITUTION DES PÉRIMÈTRES EN CONSÉQUENCE DE L'ADOPTION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Droit de préemption urbain renforcé : réinstituition des périmètres à Saint-Ouen-sur-Seine en conséquence de l'adoption du plan local d'urbanisme intercommunal

CONSEIL DE TERRITOIRE

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, et en particulier son article L. 5219-2,

Nombre de votants : 56, A voté à l'unanimité :
Pour : 56

Délibération n° CT-20/1466
ID Télétransmission : 093-200057867-20200225-
Imc1675088-DE-1-1
Date AR : 26/02/20
Date publication : 26/02/20

Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publicité.

VU le décret n° 2015-1659 du 11 décembre 2015 créant l'établissement public territorial Plaine Commune,

VU le Code de l'urbanisme, et plus particulièrement son article L. 211-2 §2 et son article L211-4,

VU la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, qui prescrit de construire 70.000 logements par an en Île-de-France, tout en maîtrisant l'étalement urbain,

VU la délibération du Conseil de territoire du 20 septembre 2016 N°CC-16/217 approuvant le programme local de l'habitat de Plaine Commune,

VU l'arrêté du 29 avril 2015 relatif à la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et visés en priorité par le nouveau programme national de renouvellement urbain, et en particulier et en particulier les quartiers Cordon et Vieux Saint-Ouen à Saint-Ouen

Considérant que Plaine Commune, établissement public territorial créé en application de l'article L. 5219-2 du code général des collectivités territoriales a institué par une délibération de ce jour le droit de préemption urbain (DPU) du Territoire,

Considérant la politique dynamique de l'habitat engagée depuis plusieurs années et déclinée notamment au travers du programme d'actions du Programme local de l'habitat (PLH) de Plaine Commune, et notamment ses orientations :

- 1 : Produire une offre de logements diversifiée pour répondre aux besoins des habitants du territoire (favoriser les parcours résidentiels des familles, répondre aux besoins de décohabitation, satisfaire la demande locale importante), aux impératifs de transition énergétique et pour accueillir les actifs travaillant dans le territoire ;
- 2 : Renforcer les outils de maîtrise pour produire des logements accessibles aux habitants du territoire ;
- 3 : Favoriser la diversité sociale et les équilibres sociaux entre les villes et les quartiers ;
- 4 : Poursuivre la requalification de l'habitat indigne, le redressement des copropriétés dégradées en maîtrisant mieux les consommations énergétiques et répondre aux problématiques émergentes dans le parc privé ;
- 5 : Prendre en compte tous les besoins du territoire et de ses habitants dans leur diversité,

Considérant que le parc privé potentiellement indigne (PPPI) est un indicateur statistique calculé au niveau de la section cadastrale reposant sur le croisement d'indicateurs statistiques relatifs à l'état des logements, au sens du cadastre, et le revenu des habitants,

Considérant que le taux moyen du PPPI pour le département de la Seine-Saint-Denis s'établit à 7 %, **Considérant** que les sections cadastrales où le PPPI est supérieur à la moyenne départementale

constituant des quartiers où le tissu urbain est extrêmement fragile et comprend de nombreuses copropriétés constituées depuis plus de 10 ans, avec un pourcentage important de logements inconfortables ou dégradés, c'est-à-dire qui n'ont pas fait l'objet de réhabilitation de longue date, dont les caractéristiques thermiques sont donc très médiocres, et dont les ressources de nombreux habitants ne leur permettent que très difficilement d'engager les travaux nécessaires,

Considérant la plupart des quartiers d'habitat privé de Saint-Ouen sont caractérisés par un PPPI supérieur à la moyenne départementale, ce qui se traduit par de nombreux îlots où le tissu urbain est extrêmement fragile et comprenant de nombreuses copropriétés constituées depuis plus de 10 ans, avec un pourcentage important de logements inconfortables ou dégradés, c'est-à-dire qui n'ont pas fait l'objet de réhabilitation de longue date, dont les caractéristiques thermiques sont donc très

Nombre de votants : 56, A voté à l'unanimité :
Pour : 56

Délibération n° CT-20/1466
ID Télétransmission : 093-200057867-20200225-
Imc1675088-DE-1-1
Date AR : 26/02/20
Date publication : 26/02/20

Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publicité.

médiocres, et dont les ressources de nombreux habitants ne leur permettent que très difficilement d'engager les travaux nécessaires, et que la préemption de lots vendus permettra d'impulser dans ces copropriétés une dynamique de réhabilitation,

Considérant en second lieu que les secteurs pavillonnaires, du fait de la tension du marché locatif, sont également concernés par un phénomène de division des pavillons, phénomène générateur d'indécence, voire d'insalubrité, qu'il convient d'endiguer le plus en amont possible, , au moyen le cas échéant du droit de préemption, permettant notamment la réalisation d'une opération d'amélioration de l'habitat,

Considérant en troisième lieu que les quartiers prioritaires ciblés au titre de la politique de la Ville, les quartiers concernés par des opérations de renouvellement urbain (PRU, NPRU) nécessitent également une intervention foncière forte

- permettant de maîtriser les immeubles et lots de copropriétés qui seront concernés par la mise en œuvre de ces projets,
- ainsi que les secteurs jouxtant ces opérations, et pour lesquels une appropriation publique peut-être également nécessaire,

Considérant en quatrième lieu que le fait d'acquérir, le cas échéant par voie de préemption, des lots au sein de copropriétés anciennes permettra également à la collectivité de participer aux assemblées générales des immeubles concernés et d'être moteur dans la programmation de travaux d'amélioration par les copropriétés,

Considérant en cinquième lieu que la réalisation des opérations d'aménagement et notamment Ouvrard-Villars-Guilux, Pasteur-Zola, Hugo-Péri, ZAC de la Porte de Saint-Ouen, Jules-Valles et du Projet de renouvellement urbain d'intérêt régional « Rosiers-Debain », ainsi que d'accompagner l'évolution qualitative du quartier des Puces, dont la notoriété dépasse l'échelle nationale, nécessite d'en pouvoir disposer la maîtrise foncière, ce qui implique la possibilité de pouvoir préempter les constructions récentes ainsi que les lots de copropriété constituées depuis plus de dix ans,

Considérant donc que l'instauration du DPU dit « renforcé » permettra de faciliter la mise en œuvre des actions du programme local de l'habitat, des opérations d'aménagement, la mise en œuvre des projets induits par les actions de la politique de la Ville et les actions de développement économique, notamment en ce qui concerne les ventes de lots de copropriétés constituées depuis plus de 10 ans ou la cession d'immeubles construits depuis moins de 4 ans,

Après en avoir délibéré,

ARTICLE UN : DECIDE d'appliquer aux opérations mentionnées à l'article L. 211-4 du Code de l'urbanisme le droit de préemption urbain territorial (DPU dit « renforcé ») pour les cessions intervenant dans le secteur délimités sur le plan ci-annexé n° 2G relatif à la commune de Saint Ouen-sur-Seine.

ARTICLE DEUX : DIT que la présente délibération sera affichée au siège de Plaine Commune ainsi qu'en mairie de Saint-Ouen-sur-Seine pendant un mois, et des procès-verbaux d'affichage seront établis par l'autorité compétente.

Nombre de votants : 56, A voté à l'unanimité :
Pour : 56

Délibération n° CT-20/1466
ID Télétransmission : 093-200057867-20200225-
Imc1675088-DE-1-1
Date AR : 26/02/20
Date publication : 26/02/20

Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publicité.

ARTICLE TROIS : Mention de la présente délibération sera faite dans deux journaux diffusés dans le département.

ARTICLE QUATRE : La présente délibération, qui sera communiquée au Préfet de Seine-Saint-Denis, sera adressée sans délai :

- au directeur départemental des finances publiques, 13 esplanade Jean-Moulin, 93009 BOBIGNY CEDEX ;
- au Conseil supérieur du notariat, 60 boulevard de la Tour-Maubourg, 75007 Paris ;
- à la Chambre interdépartementale des notaires de Paris, Seine-Saint-Denis, Val-de-Marne, 1 avenue Victoria 75001 PARIS
- au barreau des avocats de Seine-Saint-Denis, maison de l'avocat et du droit, 11/13 rue de l'Indépendance 93011 BOBIGNY CEDEX
- au greffier en chef du Tribunal de Grande Instance de Bobigny, 173 avenue Paul Vaillant Couturier 93008 BOBIGNY CEDEX

La signature des membres présents est au registre.

Nombre de votants : 56, A voté à l'unanimité :
Pour : 56




Délibération n° CT-20/1466
ID Télétransmission : 093-200057867-20200225-
Imc1675088-DE-1-1
Date AR : 26/02/20
Date publication : 26/02/20

Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publicité.

**Instauration du droit
de préemption urbain
et droit de préemption
urbain renforcé
sur le territoire de
l'EPT Plaine Commune**

Carte : 2-G

**Commune :
SAINT OUEN SUR SEINE**

-  Périmètre du DPU
-  Zones du DPU renforcé
-  Limites de la commune



Source : EPT Plaine Commune

Carte : Emmanuel Encinas,
Pôle Cartographie,
Délégation à la Stratégie Territoriale

