

DECISION 1900222
Exercice du droit de préemption urbain renforcé
par délégation de l'Etablissement Public Territorial
Grand Paris Grand Est

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 (EPFIF) 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 l'arrêté ministériel du 10 décembre 2015 portant nomination du Directeur général de l'Etablissement public foncier d'Ile de France,

Vu le Code de la construction et de l'habitation (CCH) et notamment ses articles L741-1 et L741-2,

Vu le décret en Conseil d'Etat n°2015-99 en date du 28 janvier 2015 déclarant d'intérêt national l'Opération de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD-IN) du quartier du Bas-Clichy et désignant l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France pour assurer la conduite de cette opération,

Vu la délibération n° 2015.01.27.07 du Conseil municipal de la Commune de Clichy-sous-Bois en date du 27 janvier 2015 instaurant le droit de préemption urbain renforcé sur le territoire de la commune,

Vu la délibération n° 2015.05.26.03 du Conseil municipal de la Commune de Clichy-sous-Bois en date du 26 mai 2015 déléguant le droit de préemption urbain renforcé à l'EPFIF sur le périmètre de l'ORCOD-IN,

Vu délibération CT2017/02/28-09 du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Grand Est en date du 28 février 2017 confirmant la délégation consentie par la Commune de Clichy-sous-Bois à L'EPFIF dans le périmètre de l'Opération d'intérêt national de requalification des copropriétés dégradées du Bas-Clichy,

Etablissement Public Foncier Ile-de-France

Siège : 4/14, rue Ferrus 75014 Paris

Agence Opérationnelle du Val d'Oise : 10/12 boulevard de l'Oise – CS 20706 – 95031 Cergy-Pontoise cedex

Agence Opérationnelle des Yvelines : 2 esplanade Grand Siècle 78000 Versailles

Tél. - 01 40 78 90 90/ Fax - 01 40 78 91 20

contact@epfif.fr

Siren 495 120 008 - Naf751E

PRÉFECTURE
ILE-DE-FRANCE

22 OCT. 2019

POLE MOYENS
ET MUTUALISATIONS

Vu la convention entre partenaires publics prévue à l'article L741-1 du CCH signée le 7 juillet 2015,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître Caroline ROUSSEAU en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 22 juillet 2019 en Mairie de Clichy-sous-Bois, informant Monsieur le Maire de l'intention de céder de Madame Owmowtee DOWLUT et Monsieur Manee RAMJEEAWON propriétaires à Clichy-sous-Bois (93390) au 2, allée du 8 mai 1945.

Vu la demande unique de documents adressée par l'EPFIF, au titre de l'article L 213-2 du code de l'urbanisme, le 19 septembre 2019 à Maître ROUSSEAU et à Madame et Monsieur RAMJEEAWON, ce qui a suspendu le délai d'instruction,

Vu la transmission des diagnostics immobiliers et du contrat de bail reçus le 23 septembre 2019,

L'ensemble immobilier au sein duquel se situe le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner se trouvant à Clichy-sous-Bois (93390) Allée Salvador Allende, passage Salvador Allende, Allée Maurice Audin et allée du 8 mai 1945, et ayant pour assiette foncière les parcelles figurant au cadastre, à savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
AT	18	Allée Salvador Allende	00 ha 38 a 85 ca
AT	63	Allée Maurice Audin	00 ha 32 a 25 ca
AT	74	Allée Maurice Audin	00 ha 00 a 36 ca
AT	75	Allée Maurice Audin	00 ha 00 a 13 ca
TOTAL			00 ha 71 a 59 ca

La déclaration d'intention d'aliéner portant sur la cession :

- du lot numéro 45 constituant un lot d'habitation;
- du lot numéro 195 constituant un parking ;

Le bien est cédé moyennant le prix de CENT-HUIT MILLE EUROS (108 000€), en l'état libre.

Vu le règlement intérieur institutionnel adopté par le Conseil d'administration de l'EPFIF le 8 octobre 2015 déléguant à son Directeur Général, et, en cas d'empêchement, au directeur général adjoint, l'exercice du droit de préemption,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 08 octobre 2019,

Considérant que le terrain d'assiette du bien cédé est situé au sein du périmètre délimité par le décret en Conseil d'Etat n°2015-99 en date du 28 janvier 2015 déclarant d'intérêt national l'Opération de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD-IN) du quartier du Bas-Clichy,

Considérant qu'au sein de ce périmètre l'EPFIF a pour mission d'assurer le portage immobilier des lots qui font l'objet de mutation, soit par usage du droit de préemption urbain renforcé, soit par voie amiable,

Considérant la stratégie globale d'intervention publique dans le Bas-Clichy, définie dans le cadre de la convention entre partenaires publics susvisée et prévoyant plusieurs volets :

22 OCT. 2019

POLE MOYENS
ET MUTUALISATIONS

- Un projet d'aménagement incluant la requalification urbaine et immobilière et le développement d'une mixité fonctionnelle au service d'une nouvelle centralité,
- Un projet social en direction des habitants captifs d'un habitat dégradé,
- Le redressement des copropriétés en vue de restaurer un modèle économique viable et une gouvernance normale des copropriétés en faillite, tout en veillant à ne pas fragiliser les autres copropriétés du site,
- Une intervention immobilière et foncière massive permettant à la fois de contribuer au redressement des immeubles les plus fragiles mais également de décliner le projet urbain.

Considérant que l'acquisition du bien est stratégique pour permettre la réalisation du projet d'aménagement et le redressement des copropriétés,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien propriété de Madame Owmowtee DOWLUT et Monsieur Manee RAMJEEAWON, sis à Clichy-sous-Bois (93390), allée Salvador Allende, passage Salvador Allende, allée Maurice Audin et allée du 8 mai 1945, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de **QUATRE-VINGT-DIX-HUIT MILLE QUATRE CENT DOUZE EUROS (98 412 €)**, ce prix s'entendant d'un bien cédé libre.

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'EPIF 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 susvisé, 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.

REPUBLIQUE
FRANCAISE

22 OCT. 2019

POLE MOYENS
ET MUTUALISATIONS

Article 4 :

La présente décision sera notifiée par voie d'huissier, sous pli recommandé avec accusé de réception ou remise contre décharge à :

- Monsieur Manee RAMJEEAWON, domicilié à CLICHY-SOUS-BOIS (93390), 52, rue des Près, en sa qualité de propriétaire,
- Madame Owmowtee DOWLUT, domiciliée à CLICHY-SOUS-BOIS (93390), 52, rue des Près, en sa qualité de propriétaire
- Maître Caroline ROUSSEAU, dont l'étude est située au RAINCY (93340), 29, avenue de la Résistance, en sa qualité de notaire des vendeurs,
- SCI SARI, domiciliée à MONTFERMEIL (93370), 62, avenue Daniel Perdrige, en sa qualité d'acquéreur évincé.

Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie de Clichy-sous-Bois

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.

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.

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 21 octobre 2019

Le Directeur Général
Gilles BOUVELOT



FRANCE

22 OCT. 2019

POLE MOYENS
ET MUTUALISATIONS