

12 MARS 2020

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
Par délégation de l'Etablissement Public Territorial
Est Ensemble
Pour le bien situé 50 avenue Gallieni à Bondy
Et cadastré section I n°84

Décision N° 2000054

Réf. DIA Vente KLEMURS – BUFFALO – BONDY/987831

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 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 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,

Vu les dispositions du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement du 20 décembre 2017,

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) révisé de la Ville de Bondy approuvé par délibération CT2018_11_20_11 du Conseil du Territoire d'Est Ensemble du 20 novembre 2018,

Vu le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France le 15 septembre 2016,

Vu la délibération n° CT2016-01-07-05 du 07 janvier 2016 portant délégation de compétence au Président pour prendre les décisions dans des domaines limitativement énumérés parmi lesquels exercer le droit de préemption urbain,

Vu la délibération du 30 novembre 2018 n° B18-5-17 du Bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la ville de Bondy, l'EPT Est Ensemble et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 13 décembre 2018 n° 1148 du Conseil municipal de la ville de Bondy approuvant la convention cadre entre la ville de Bondy, l'EPT Est Ensemble et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 20 novembre 2018 n° CT2018-11-20-16 de l'EPT Est Ensemble approuvant la convention cadre entre la ville de Bondy, l'EPT Est Ensemble et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 28 mars 2019 entre la ville de Bondy, l'EPT Est ensemble et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Marc PATUREL, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 03 décembre 2019 en mairie de Bondy, informant Madame le Maire de l'intention de la société KLEMURS de céder son bien situé à Bondy – 50 avenue Gallieni, cadastré à Bondy section I n° 84 et formant les lots de copropriété n° 49 à 74 et le lot n° 100, dans l'état d'occupation indiqué dans la DIA, moyennant le prix de DEUX MILLIONS TROIS CENT QUARANTE CINQ MILLE EUROS (2 345 000,00 €) en ce compris les frais, droits et taxes d'acquisition restant à la charge du vendeur, augmenté des éventuels tantièmes de TVA sur immobilisation refacturés par le vendeur conformément aux dispositions de l'article 207 de l'annexe II du Code général des impôts pour le cas où les dispositions de l'article 257bis du même code ne seraient pas applicables, étant précisé qu'une commission de VINGT DEUX MILLE CINQ CENT DOUZE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (22 512,00 € TTC) est à la charge du vendeur,

Vu le classement du bien objet de la DIA susvisée en zone UC, sous-secteur UCb, du PLU, correspondant à l'espace central de la commune, notamment les quartiers de la Gare et l'avenue Gallieni, secteurs stratégiques dans le dynamisme et l'attractivité de la ville,

Vu l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Pont de Bondy » au sein de laquelle se situe la parcelle cadastrée section I n°84, objet de la DIA susvisée,

Vu la décision du Président de l'EPT Est Ensemble en date du 23 janvier 2020, portant délégation à l'EPPFIF de l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de la DIA susvisée,

Vu le règlement intérieur institutionnel et la délibération adoptée par le Conseil d'administration de l'EPPFIF 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 la demande de visite notifiée le 30 janvier 2020 et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite le 17 février 2020,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 27 février 2020.

Considérant 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,

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

Considérant 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,

Considérant les dispositions du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement prévoyant 38 000 logements pour la Métropole du Grand Paris,

Considérant les objectifs en matière de logement, d'habitat, de renouvellement urbain et de développement économique inscrits dans le contrat de développement territorial « La Fabrique du Grand Paris » en date du 21 février 2014,

Considérant l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Pont de Bondy » du PLU, dont le bien objet de la DIA visée ci-dessus fait partie, qui prévoit notamment la création d'une nouvelle centralité autour de la future Gare Grand Paris Express,

Considérant que le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France le 15 septembre 2016, fixe pour objectif prioritaire à l'EPPFIF de contribuer à accélérer et augmenter la production de logements et en particulier de logements sociaux,

12 MARS 2020

Considérant que le bien objet de la DIA est situé dans le périmètre de veille foncière « Pont de Bondy » de la convention d'intervention foncière entre la ville de Bondy, l'EPFIF, Ensemble et l'EPFIF,

BOULEVARD MOYENS
BONDY, N°PT 151
ET MUTUALISATIONS

Considérant que la préemption de la parcelle cadastrée I n°84 objet de la DIA susvisée permettra d'engager un remembrement pertinent afin de réaliser une opération d'environ 500 logements dont 30% de logements sociaux,

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi de renouvellement urbain de l'avenue Gallieni présente un intérêt général au sens de l'article L 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que ces actions d'aménagement urbain nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Considérant 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,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 50 avenue Gallieni à Bondy, cadastré I n°84, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix ferme et définitif d'UN MILLION NEUF CENT MILLE EUROS Hors Taxe sur la valeur ajoutée (1 900 000 € HT), étant précisé qu'une commission de VINGT DEUX MILLE CINQ CENT DOUZE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (22 512,00 € TTC) est à la charge du vendeur,

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'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France :

- son accord sur cette offre, auquel cas la vente du bien au profit de l'EPFIF 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'Établissement 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

h

A défaut de notification de la réponse dans le délai de deux mois susmentionnés, l'Etat sera réputé avoir renoncé à la vente de son bien.

PREFECTURE
D'ILE DE FRANCE

12 MARS 2020

POLE MOYENS
ET MUTUALISATIONS

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 :

- La société KLEMURS, représentée par Monsieur Jean-Marc JESTIN, 26 boulevard des Capucines 75009 Paris, en tant que propriétaire,
- Maître Marc PATUREL, 9 avenue Matignon 75008 Paris, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- A la Société SVENSKASAGAX 4, 2 place de la Madeleine 75008 Paris, l'acquéreur évincé.

Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie de Bondy.

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

Fait à Paris, le 11 MARS 2020

Gilles BOUVELOT
Directeur Général