

DECISION N°2000105
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

Tel. - 01 40 78 90 90/ Fax - 01 40 78 91 20
contact@epfif.fr
Siren 495 120 008 - Nat751E

5

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 Nicolas MARTINIERE en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 07 février 2020 en Mairie de Clichy-sous-Bois, informant Monsieur le Maire de l'intention de céder du Crédit Immobilier de France Développement propriétaire à Clichy-sous-Bois (93390) au 55, résidence Sévigné.

Vu la demande unique de documents et de visite adressée par l'EPFIF, au titre de l'article L 213-2 du code de l'urbanisme, le 15 juin 2020 à Maître MARTINIERE et au Crédit Immobilier de France Développement, ce qui a suspendu le délai d'instruction,

Vu la transmission des diagnostics immobiliers et du contrat de bail et l'acceptation de la visite reçus le 18 juin 2020,

Vu l'organisation de la visite le 29 juin 2020,

Vu le délai d'instruction de la préemption prorogé d'un mois à la date de la visite soit jusqu'au 29 juillet 2020,

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 Maurice Audin et Vallée Notre Dame des Anges, et ayant pour assiette foncière les parcelles figurant au cadastre, à savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
AS	38	Boulevard Gagarine	04 ha 94 a 59 ca
AS	39	Boulevard Gagarine	00 ha 00 a 41 ca
AS	42	Boulevard Gagarine	00 ha 01 a 02 ca
AS	43	Boulevard Gagarine	00 ha 00 a 03 ca
TOTAL			04 ha 96 a 05 ca

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

- du **lot numéro 260** constituant un lot d'habitation;
- du **lot numéro 548** constituant une cave ;
- du **lot numéro 836** constituant un parking ;

Le bien est cédé moyennant le prix de QUATRE VINGT MILLE EUROS (80 000€), en l'état libre ; auquel s'ajoute le prix de la commission de l'agence de DEUX MILLE DEUX CENT HUIT EUROS (2 208€).

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 30 juin 2020,

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 :

- 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 du Crédit Immobilier de France Développement, sis à Clichy-sous-Bois (93390) 55 résidence Sévigné tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de **QUATRE-VINGT MILLE EUROS (80 000 €)**, ce prix s'entendant d'un bien cédé libre.

Article 2 :

Le vendeur est informé qu'à compter de la notification de cette décision et par suite de cet accord sur le prix de vente indiqué dans la DIA, la vente de ce bien au profit de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France est réputée parfaite. Elle sera régularisée conformément aux dispositions de l'article L 213-14 du code de l'urbanisme. Le prix devra être payé dans les quatre mois à compter de la présente décision.

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, sous pli recommandé avec accusé de réception ou remise contre décharge à :

- CREDIT IMMOBILIER DE France DEVELOPPEMENT, domicilié à PARIS CEDEX 08 (75 384), 26-28 rue de Madrid en sa qualité de propriétaire,
- Maître Nicolas MARTINIERE dont l'étude est située à SAINT BENOIT (86280), 109, bis route de Poitiers, en sa qualité de notaire du vendeur,
- F.M.R, domiciliée à PARIS (75011), 23, rue Lacharrière, 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 9 juillet 2020

Le Directeur Général
Gilles BOUVELOT

