

21 JUL. 2020

Service des collectivités locales
et du contentieux

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° 2000116

Réf. DIA A202000983 / Vente SCI ORD 8

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 la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de covid-19 et l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période,

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 la délibération du Conseil Territorial d'Est Ensemble n° CT2020-02-04-1 du 04 février 2020 approuvant le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi),

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 du Conseil Territorial d'Est d'Ensemble n° CT2020-02-04-21 du 04 février 2020 approuvant le Droit de Préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines du PLUi sur la ville de Bondy, ainsi que les limites du DPUR sur ladite commune,

Vu la délibération n° CT2016-01-07-05 du 07 janvier 2016 portant délégation de compétence au Président d'Est Ensemble 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 Brigitte COLLIN, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 06 mars 2020 en mairie de Bondy, informant Madame le Maire de l'intention de la société ORD 8 de céder son bien situé à Bondy – 50 avenue Gallieni, cadastré à Bondy section I n° 84 et

5

formant les lots de copropriété n° 1 à 48 et le lot n° 200, dans l'état d'occupation indiqué dans la DIA, moyennant le prix d'UN MILLION HUIT-CENT MILLE EUROS (1 800 000,00 €),

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 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 18 mai 2020, rendue exécutoire en date du 25 mai 2020, portant délégation à l'EPFIF 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'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 la demande de visite notifiée le 26 juin 2020 et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite le 08 juillet 2020,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 09 juillet 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,

4

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'EPFIF de contribuer à accélérer et augmenter la production de logements et en particulier de logements sociaux,

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'EPT Est Ensemble et l'EPFIF,

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 :

D'acquérir aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, le bien situé 50 avenue Gallieni à Bondy, cadastré section I n°84, et constituant les lots de copropriété n1 à 47 et n°200, soit au prix d'UN MILLION HUIT-CENT MILLE EUROS (1 800 000 €).

Ce prix s'entendant en l'état d'occupation de l'immeuble tel que précisé dans la DIA, ses annexes et les documents réceptionnés le 30 juin 2020.

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, et des dispositions spécifiques à l'épidémie de covid-19.

5

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 SCI ORD 8, représentée par Monsieur ROUGEOT-DARTY Olivier, 285 Quater avenue Victor Hugo 93100 Montreuil, en tant que propriétaire,
- Maître Brigitte COLLIN, 17 bis rue Joseph de Maistre 75018 Paris, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- A l'acquéreur évincé,
- Au locataire.

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

Fait à Paris, le **21 JUL. 2020**

Gilles BOUVELOT
Directeur Général

A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to be "Gilles Bouvelot".