

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
Par délégation de l'Etablissement Public Territorial
Est Ensemble
Pour le bien situé 2 route d'Aulnay à Bondy
Et cadastré section K n°121

Décision N° 2100045
Réf. DIA Vente VESLES 05

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 l'arrêté ministériel du 18 décembre 2020 portant renouvellement du mandat 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 la délibération du Conseil Territorial d'Est Ensemble n° CT2020-02-04-1 du 4 février 2020 approuvant le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal,

Vu la délibération du Conseil Territorial d'Est Ensemble n° CT2020-02-04-21 du 4 février 2020 approuvant le Droit de Prémption Urbain sur l'ensemble des zones urbaines du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal sur la Ville de Bondy ainsi que les limites du Droit de Prémption Urbain Renforcé sur ladite Commune,

Vu la délibération n° 2020-07-16-04 du 16 juillet 2020 portant délégation de compétence au Président de l'EPT Est Ensemble pour prendre des décisions dans des domaines limitativement énumérés parmi lesquels l'exercice du Droit de Prémption Urbain,

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 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 Antoine BOUQUEMONT, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 18 novembre 2020 en mairie de Bondy, informant le titulaire de droit de préemption de l'intention du propriétaire de procéder à la vente de son bien situé au 2 route d'Aulnay et cadastré à Bondy 93140 section K n° 121 moyennant le prix de 2 000 000,00 € (DEUX MILLIONS D'EUROS), étant précisé qu'une commission d'agence de 96 000 € TTC est à la charge de l'acquéreur,

h

Vu le classement du bien objet de la DIA susvisée en zone UC du PLUi, correspondant aux secteurs de centralité du territoire, secteurs stratégiques dans le dynamisme et l'attractivité de la ville,

Vu l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Canal / Avenue Gallieni » au sein de laquelle se situe la parcelle cadastrée section K n° 121, objet de la DIA susvisée,

Vu le Plan guide élaboré courant 2019, à l'initiative des collectivités, définissant des principes d'aménagement sur l'avenue Gallieni, et permettant le lancement d'études opérationnelles sur ce secteur,

Vu la délibération du 10 novembre 2020 n° CT2020-11-10-31 de l'EPT Est Ensemble approuvant la prise en considération du projet d'aménagement « Gallieni-Canal » sur la commune de Bondy, dont la parcelle objet de ladite DIA fait partie, et décidant qu'un sursoir à statuer pourra être appliqué à toute demande d'autorisation de travaux, construction ou installation à l'intérieur dudit périmètre, permettant ainsi la définition précise de projets d'aménagement par les collectivités sur ce périmètre,

Vu la décision n° D2020-383 du Président de l'EPT Est Ensemble en date du 21 décembre 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 les délibérations adoptées par le Conseil d'administration de l'EPFIF le 8 octobre 2015 et le 20 juin 2019 déléguant à son Directeur Général, et, en cas d'empêchement, au Directeur Général Adjoint, l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande conjointe de visite et de pièces complémentaires notifiée le 11 janvier 2021, la réception desdites pièces le 19 janvier 2021 et le constat contradictoire réalisé à l'issue de la visite le 1^{er} février 2021,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 03 février 2021.

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) « Canal / Avenue Gallieni » du PLUi, dont le bien objet de la DIA visée ci-dessus fait partie, qui prévoit notamment la création de nouvelles centralités,

Considérant le Plan guide élaboré courant 2019, à l'initiative des collectivités, définissant des principes d'aménagement sur l'avenue Gallieni, et permettant le lancement d'études opérationnelles sur ce secteur,

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 « Avenue Gallieni » de la convention d'intervention foncière conclue entre la ville de Bondy, l'EPT Est Ensemble et l'EPFIF,

Considérant que la préemption de la parcelle cadastrée K n° 121 objet de la DIA susvisée permettra d'engager un remembrement pertinent afin de réaliser une opération de logements dont 25 à 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 la délibération du 10 novembre 2020 n° CT2020-11-10-31 de l'EPT Est Ensemble approuvant la prise en considération du projet d'aménagement « Gallieni-Canal » sur la commune de Bondy, dont la parcelle objet de ladite DIA fait partie, et décidant qu'un sursoir à statuer pourra être appliqué à toute demande d'autorisation de travaux, construction ou installation à l'intérieur dudit périmètre, permettant ainsi la définition précise de projets d'aménagement par les collectivités sur ce périmètre,

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,

h

Décide :

Article 1 :

D'acquérir aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, le bien situé au 2 route d'Aulnay à Bondy, cadastré section K n° 121, soit au prix de DEUX MILLIONS D'EUROS (2 000 000,00 €) en ce non compris la commission d'agence d'un montant de 96 000 € TTC à la charge de l'acquéreur.

Ce prix s'entendant en l'état d'occupation de l'immeuble tel que précisé dans la DIA, ses annexes et les documents communiqués le 19 janvier 2021.

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 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 au :

- Au propriétaire, selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître Antoine BOUQUEMONT, 5 boulevard Desaubeau, 51061 Reims Cedex, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- L'acquéreur évincé, selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner.

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'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 24 février 2021



Gilles BOUVELOT
Directeur Général