

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
Par délégation de l'Etablissement Public Territorial
Est Ensemble
Pour le bien situé 33 – 39 avenue Gallieni à Bondy
Et cadastré section I n°41

Décision N° 2200100
Réf. DIA 128109/JLB/LB

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 le code de l'urbanisme et ledit décret prévoyant respectivement en leurs articles L.321-4 et 4, l'usage par les établissements publics foncier du droit de préemption et, le cas échéant, d'expropriation, pour la réalisation des missions qui leur incombent,

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 le décret n°2015-1161 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble,

 **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 modification simplifiée n°1 du PLUi de l'Établissement Public Territorial Est Ensemble approuvée le 29 juin 2021,

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'Établissement public foncier d'Ile-de-France le 24 mars 2021,

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

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Jérôme LE BOUFFO, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 27 décembre 2021 en mairie de Bondy, informant le titulaire de droit de préemption de l'intention des propriétaires de procéder à la vente de leur bien situé au 33-39 avenue Gallieni cadastré à Bondy 93140 section I n° 41 moyennant le prix de 1 200 000,00 € (UN MILLION DEUX CENT MILLE EUROS),

Vu les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) « Pont de Bondy » et « Territoire Plaine de l'Ourcq » au sein desquelles se situe la parcelle cadastrée section I n° 41, objet de la DIA susvisée,

Vu l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Canal / Avenue Gallieni », à la lisière de laquelle se situe la parcelle cadastrée section I n° 41, objet de la DIA susvisée,

Vu la délibération du 28 septembre 2021 n° CT2021-09-28-53 de l'EPT Est Ensemble approuvant l'instauration d'un périmètre élargi de prise en considération d'une opération d'aménagement « Gallieni – Canal » sur la commune de Bondy et sa mise en étude, dont la parcelle objet de ladite DIA fait partie, et décidant qu'un sursis 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° D2021-066 du Président de l'EPT Est Ensemble en date du 21 février 2022, rendue exécutoire le jour-même, 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 déléguant à son Directeur Général, et, en cas d'empêchement, aux Directeurs Généraux Adjointes, l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande conjointe de visite et de pièces complémentaires notifiée le 24 février 2022, et le constat contradictoire réalisé à l'issue de la visite le 11 mars 2022,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 28 mars 2022,

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 les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) « Pont de Bondy », « Canal / Avenue Gallieni » et « Territoire Plaine de l'Ourcq » du PLUi, 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 24 mars 2021, 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 conclue entre la ville de Bondy, l'EPT Est Ensemble et l'EPFIF,

Considérant que la préemption de la parcelle cadastrée I n° 41 objet de la DIA susvisée permettra d'engager un remembrement pertinent afin de réaliser un projet mixte,

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 a réalisé des acquisitions sur les secteurs desdites OAP et de l'avenue Gallieni, à proximité de la parcelle objet de la DIA,

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 33 – 39 avenue Gallieni à Bondy, cadastré I n° 41, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix ferme et définitif de NEUF CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLE EUROS (990 000 €) libre de toute occupation.

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'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'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.

Article 4 :

La présente décision sera notifiée par voie d'huissier au :

- Aux propriétaires, selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître Jérôme LE BOUFFO, 96 avenue Victor Hugo, 75116 PARIS, en tant que notaire et mandataire de la vente,

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.

Ce délai est augmenté, conformément à l'article R 421-7 du code de justice administrative, d'un mois si vous demeurez en Outre-Mer et de deux mois si vous demeurez à l'étranger.

La présente décision peut également, dans ce même délai, 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. Ce délai est augmenté dans les mêmes conditions que celles évoquées ci-dessus.
L'absence de réponse de l'EPPFIF dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Paris, le 05/04/2022



Gilles BOUVELOT
Directeur Général