

DECISION DE PREEMPTION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'Etablissement Public Territorial EST ENSEMBLE
pour le bien situé 62 rue Edouard Vaillant à Bagnolet
et cadastré section AH n°157

N°2200214

Réf. 1011742/ASA /MGN /API

LE DIRECTEUR GENERAL,

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 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 lui 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 n° 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 n° CT 2019-11-19-28 en date du 19 novembre 2019 portant modification simplifiée n°4 du plan local d'urbanisme pris par le Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble,

h

VU la délibération n° CT 2020-02-04-1 en date du 4 février 2020 approuvant le document du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal par le Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble,

VU le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvée par le Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble par délibération en date du 4 février 2020,

VU la délibération n°140 du 18 novembre 2015 instaurant le périmètre d'études « République-Gallieni-Robespierre »,

VU l'étude « Etude urbaine et de faisabilité » réalisée sur le périmètre « République-Gallieni-Robespierre » dont les conclusions ont été présentées et validées en bureau municipal en date du 12 février 2018,

VU la délibération n°2019-09-30-20 du conseil de territoire du 30 septembre 2019 approuvant la prise en considération d'une opération d'aménagement et sa mise à l'étude « Porte de Bagnolet – Gallieni »,

VU le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France le 24 mars 2021,

VU l'article 102 de la loi n°2017-86 relative à l'égalité et à la citoyenneté, publiée au journal officiel du 28 janvier 2017, qui réforme l'article L.211-2 du code de l'urbanisme en accordant aux Etablissements Publics Territoriaux la compétence de plein droit en matière de droit de préemption urbain, en lieu et place de leurs communes membres,

VU la délibération n°347 du conseil municipal de Bagnolet du 2 mars 2017 actant le transfert du droit de préemption urbain à Est Ensemble,

VU la délibération n°2017-03-28-23 du Conseil de territoire du 28 mars 2017 portant confirmation des délégations du droit de préemption urbain et du droit de préemption renforcé consenties par les communes antérieurement à la publication de la loi 2017-86 du 27 janvier 2017,

VU la délibération n°CT 2020-02-04-20 du 4 février 2020 approuvant le périmètre du Droit de Préemption Urbain et de droit de préemption urbain renforcé à Bagnolet et sa mise à jour suite à l'approbation du PLUi,

VU la délibération n°B18-4-17 en date du 5 octobre 2018 du Bureau du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France approuvant la convention d'intervention foncière entre la Ville de Bagnolet, l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble et l'Etablissement public foncier d'Ile de France,

VU la délibération CT2018-09-25-37 en date du 5 novembre 2018 du Conseil de territoire approuvant la convention d'intervention foncière entre la Ville de Bagnolet, l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble et l'Etablissement public foncier d'Ile de France,

VU la délibération n°181219 15 en date du 19 décembre 2018 de la Commune de Bagnolet approuvant la convention d'intervention foncière de substitution entre la Ville de Bagnolet, l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble et l'Etablissement public foncier d'Ile de France,

h

VU la convention d'intervention foncière conclue le 8 avril 2019 entre la Ville de Bagnolet, l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

VU la déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître Anthony SAVALE, notaire, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue en mairie de Bagnolet le 09 mai 2022, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire de céder en totalité un bien sis 62 rue Edouard Vaillant à BAGNOLET cadastré section AH n°157, au prix de 700 000 € H.T (SEPT CENT MILLE EUROS HORS TAXES), en ce non compris une commission d'intermédiaire de 35 000 € H.T (TRENTE CINQ MILLE EUROS HORS TAXES) à la seule charge de l'acquéreur,

VU la demande unique de pièces complémentaires et de visite datée du 27 juin 2022, transmis par lettre recommandée avec accusé réception, et leur réception le 30 juin 2022,

VU la réponse à la demande de pièces complémentaires réceptionnée le 31 août 2022,

VU la décision n° D2022-368 du Président de l'Etablissement Public Territorial EST ENSEMBLE en date du 13 juin 2022, devenue exécutoire le 14 juin 2022, déléguant à l'EPFIF l'exercice du droit de préemption pour le bien sis à BAGNOLET, 62 rue Edouard Vaillant, cadastré section AH n°157, conformément à la déclaration d'intention d'aliéner parvenue en mairie de Bagnolet le 09 mai 2022,

VU l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 25 juillet 2022,

CONSIDERANT 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,

CONSIDERANT les objectifs du schéma directeur de la Région Ile-de-France visant notamment à optimiser l'espace urbanisé par le renouvellement urbain et la densification dans les tissus urbains existants, et que l'axe Gallieni situé sur la commune de Bagnolet constitue un secteur d'enjeux métropolitains identifié par le SDRIF comme justifiant de soutenir l'émergence d'un véritable pôle d'attractivité économique de l'Est parisien,

CONSIDERANT 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,

CONSIDERANT que la convention d'intervention foncière signée entre la Ville de Bagnolet, l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble et l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France a pour objet d'accompagner la mise en œuvre des projets des collectivités publiques par une action foncière en amont, et que le programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'EPFIF, fixe pour objectif prioritaire de contribuer à accélérer et augmenter la production de logements et le développement économique en favorisant la mixité sociale et fonctionnelle,

CONSIDERANT que la convention d'intervention foncière susvisée porte notamment sur le périmètre dit « Galliéni-République-Robespierre » au sein duquel se situe la parcelle sise 62 rue Edouard Vaillant à Bagnolet, cadastrée section AH n°157, objet de la déclaration d'intention d'aliéner susmentionnée,

CONSIDERANT que ladite parcelle se situe dans le périmètre d'étude « République-Galliéni-Robespierre », instauré par délibération n°140 du Conseil Municipal du 18 novembre 2015, visant à encadrer l'évolution des

h

ilots urbains par un schéma d'aménagement et des études pré-opérationnelles et faisant l'objet de l'étude urbaine et de faisabilité lancée par la ville et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France en juin 2016,

CONSIDERANT que les conclusions de cette étude « Etude urbaine et de faisabilité » ont été validées lors du Bureau Municipal de Bagnolet en date du 12 février 2018, indiquant que la parcelle cadastrée section AH n°157 intègre un projet de remembrement constituant une opportunité stratégique pour la réalisation d'une opération mixte d'environ 8 900 m² de SDP, comprenant 35% de logements sociaux au bénéfice d'une résidence sociale ADOMA (environ 100 unités sur 3 100 m²) et 65% en résidence services (environ 5 800 m²),

CONSIDERANT que le bien est situé dans le nouveau périmètre d'études et de prise en considération d'une opération d'aménagement mis en place par le conseil de territoire du 30 septembre 2019 sur le secteur « Porte de Bagnolet – Gallieni »,

CONSIDERANT la délibération n°211216 25 du Conseil Municipal de Bagnolet en date du 16 décembre 2021 susmentionnée autorisant Monsieur le Maire de Bagnolet à solliciter auprès du Préfet de la Seine-Saint-Denis un arrêté déclarant d'utilité publique le périmètre dit îlot « Edouard Vaillant – Lieutenant Thomas », cadastré AH 27, AH 28, AH 29, AH 157, AH 31 et AH 30, et approuvant la mise en œuvre d'une procédure d'expropriation au bénéfice de l'EPFIF pour cet îlot,

CONSIDERANT les actions foncières de l'EPFIF déjà menées sur ce périmètre et la décision de préemption n°2100222 de l'EPFIF, en date du 4 août 2021 pour le bien sis à BAGNOLET, 70 rue Edouard Vaillant, cadastré section AH n°27, engageant la maîtrise foncière dudit périmètre,

CONSIDERANT que la déclaration d'intention reçue en mairie de Bagnolet le 09 mai 2022 pour le bien sis 62 rue Edouard Vaillant à BAGNOLET cadastré section AH n°157 fait partie de ce périmètre,

CONSIDERANT que la réalisation d'une telle opération présente un intérêt général au sens de l'article L 210-1 du code de l'urbanisme et que l'acquisition du bien est stratégique pour la réalisation des objectifs assignés,

DECIDE

ARTICLE 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 62 rue Edouard Vaillant, cadastré section AH numéro 157, à BAGNOLET (93170), tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de 424 000 € H.T (QUATRE CENT VINGT QUATRE MILLE EUROS HORS TAXE) en ce non compris la commission d'agence de 35 000 € H.T (TRENTE CINQ MILLE EUROS HORS TAXES) telle que mentionnée à la charge de l'acquéreur dans la déclaration d'intention d'aliéner.

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,

h

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 susvisé de deux mois, 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 vendeur selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- A maître Anthony SAVALE, 85 boulevard Haussmann 75008 PARIS, en tant que notaire et mandataire de la vente,

ARTICLE 5 :

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

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'EPFIF dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Paris, le 13/09/2022


Gilles BOUVELOT
Directeur Général