

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
Par délégation de l'Etablissement Public Territorial
Est Ensemble
Pour le bien situé 15 rue Gâtine à Bondy
Et cadastré section J n°5

Décision n° 2200315
Réf. DIA n°22/265

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 n° 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbains en date du 13 décembre 2000,

Vu la loi n° 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 approuvé le 20 décembre 2017,

h

Vu le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) d'Est Ensemble approuvé le 4 février 2020 par délibération du Conseil Territorial d'Est Ensemble n° CT2020-02-04-1, modifié les 29 juin 2021 et 24 mai 2022, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le classement du bien en zone UC du PLUi d'Est Ensemble, correspondant aux secteurs de centralité du territoire existants ou à créer,

Vu l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Gallieni Canal », au sein de laquelle se situe la parcelle cadastrée section J n° 5, objet de la DIA susvisée,

Vu le Plan Local de l'Habitat intercommunal d'Est Ensemble approuvé par délibération 2015-12-15-35 du conseil municipal communautaire en date du 15 décembre 2015,

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 la délibération du Conseil Territorial d'Est Ensemble n°CT2020-02-04-21 du 4 février 2020 approuvant le Droit de préemption 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 préemption Urbain renforcé sur ladite commune,

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, délimitant le périmètre de veille « Pont de Bondy »,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Arnaud Dubois en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 18 août 2022 en mairie de BONDY, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien situé à Bondy – 15 rue Gâtine, cadastré section J n°5, dans l'état d'occupation indiqué dans la DIA, moyennant le prix de 1 100 000 € TTC (UN MILLION CENT MILLE EUROS TTC), avec une commission d'agence d'un montant de 80 000 € TTC (QUATRE VINGT MILLE EUROS TTC) à la charge du vendeur,

Vu la décision du Président de l'EPT Est Ensemble en date du 10 octobre 2022, portant délégation à l'EPFIF 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 Adjoints, l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande conjointe de visite et de pièces complémentaires effectuée le 11 octobre 2022, le constat contradictoire réalisé à l'issue de la visite le 24 octobre 2022 et la réception desdites pièces le 26 octobre 2022,

Vu l'étude de faisabilité réalisée incluant les biens mis en vente et concluant à la possibilité de réaliser sur le bien faisant l'objet de la DIA susmentionnée et sur les parcelles avoisinantes situées dans le périmètre d'intervention foncière de l'EPFIF « Pont de Bondy »,

Vu les acquisitions déjà réalisées dans le secteur de veille « Pont de Bondy » par l'Etablissement public foncier d'Ile de France en vue de la réalisation des objectifs de la convention,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 15 novembre 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 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 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 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 J n°5 objet de la DIA susvisée permettra d'engager un remembrement pertinent afin de réaliser une opération d'environ 500 logements dont 25% de logements sociaux,

h

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,

Considérant les acquisitions déjà réalisées par l'EPFIF dans le secteur « Pont de Bondy » qui démontrent la réalité du projet,

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,

Considérant que dans ces conditions, la préemption du bien objet de la DIA susvisée est stratégique pour la réalisation d'un projet d'environ 500 logements dont 25% de logements sociaux,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 15 rue Gâtine à BONDY, cadastré section J n°5, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de CINQ CENT CINQUANTE MILLE EUROS (550 000 €) en ce compris une commission d'agence de QUATRE VINGT MILLE EUROS toutes taxes comprises (80 000 € TTC) à la charge du vendeur.

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 26 octobre 2022.

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 propriétaire selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître Arnaud DUBOIS, 40 avenue de Longueuil 78600 MAISONS-LAFFITTE, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- A l'acquéreur évincé selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Aux locataires.

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

Fait à Paris, le 17 novembre 2022

Gilles BOUVELOT
Directeur Général

