



DECISION DE PREEMPTION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'Etablissement Public Territorial EST ENSEMBLE
pour le bien situé 87 avenue Gallieni à Bagnolet
et cadastré section AC n°28

N°2000069

Réf. Vente Consorts BALTASSAT et PINGET/PATRICK SEBBAN/2018201/EHC/EJ

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 l'arrêté ministériel du 10 décembre 2015 portant nomination du Directeur Général de l'Etablissement public foncier d'Ile de France.

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 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 ;

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°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 »

h

VU le Programme pluriannuel d'intervention 2016-2020, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile de France le 15 septembre 2016,

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 Bagnoleet 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 sur Bagnoleet 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 Bagnoleet, 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 Bagnoleet, 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 Bagnoleet approuvant la convention d'intervention foncière de substitution entre la Ville de Bagnoleet, l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble et l'Etablissement public foncier d'Ile de France,

VU la convention d'intervention foncière conclue le 8 avril 2019 entre la Ville de Bagnoleet, 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 Ernest Harold CHELLY, notaire, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue en mairie de Bagnoleet le 19 décembre 2019, informant Monsieur le Maire de l'intention des Consorts BALTASSAT et PINGET de céder en totalité un bien sis 87 avenue Galliéni à BAGNOLET cadastré section AC n°28, au prix de 150 000 € (CENT CINQUANTE MILLE EUROS), en valeur occupée,

VU la décision du Président de l'Etablissement Public Territorial EST ENSEMBLE en date du 10 mars 2020, devenue exécutoire le 19 mars 2020, déléguant à l'EPPFIF l'exercice du droit de préemption pour le bien sis à BAGNOLET, 87 avenue Galliéni, cadastré section AC n°28, appartenant aux Consorts BALTASSAT et PINGET, conformément à la déclaration d'intention d'aliéner parvenue en mairie de Bagnoleet le 19 décembre 2019,

VU la visite réalisée le 20 février 2020 en présence de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite,

h

VU le règlement intérieur institutionnel adopté par le Conseil d'administration de l'EPPFIF 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 l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 27 février 2020,

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,

CONSIDERANT que l'axe Gallieni constitue un secteur d'enjeux métropolitains, le SDRIF identifiant ce secteur comme un pôle économique au rayonnement international, conformément à l'article L 300-1 du code de l'urbanisme,

CONSIDERANT que ce site est d'importance métropolitaine et qu'il est nécessaire 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 conclue le 8 avril 2019 entre la Ville de Bagnole et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France porte notamment sur le périmètre dit « Gallieni-République-Robespierre » au sein duquel se situe la parcelle sise 87 avenue Gallieni à Bagnole, cadastrée section AC n°28, objet de la déclaration d'intention d'aliéner susmentionnée,

CONSIDERANT que la parcelle sise 87 avenue Gallieni à Bagnole, cadastrée section AC n°28 se situent dans le périmètre d'étude « République-Gallieni-Robespierre », instauré par délibération n°140 du Conseil Municipal du 18 novembre 2015, visant à encadrer l'évolution des ilots urbains par un schéma d'aménagement et des études pré-opérationnelles et faisant l'objet de l'étude urbaine lancée par la ville et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France en juin 2016,

CONSIDERANT que les conclusions de cette étude urbaine ont été validées lors du Bureau Municipal de Bagnole en date du 12 février 2018,

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 Bagnole – Gallieni »,

CONSIDERANT qu'en application de l'article L213-2 du Code de l'urbanisme, le titulaire du droit de préemption dispose d'un mois à compter du 20 février 2020, date de la visite du bien précitée, pour prendre sa décision de préemption,

CONSIDERANT que la convention d'intervention foncière entre la Ville de Bagnole et l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France susvisée a pour objet d'accompagner et de créer les conditions de mise en œuvre des projets des collectivités publiques par une action foncière en amont,

CONSIDERANT que le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, fixe pour objectif prioritaire à l'EPFIF de contribuer à accélérer et augmenter la production de logements, en particulier sociaux et le développement économique en favorisant la mixité sociale et fonctionnelle,

CONSIDERANT que la parcelle du 87 avenue Galliéni à Bagnolet, cadastrée section AC n°28, constitue une opportunité foncière en vue de mettre en œuvre une opération de remembrement foncier, permettant la réalisation d'une opération mixte d'environ 24 logements dont 7 logements sociaux et environ 446 m² de commerce,

CONSIDERANT que la réalisation d'une telle opération présente un intérêt général au sens de l'article L210-1 du code de l'urbanisme,

CONSIDERANT que l'acquisition du bien est stratégique pour la réalisation des objectifs assignés,

DECIDE

ARTICLE 1 :

D'acquérir le bien sis 87 avenue Galliéni, cadastré section AC numéro 28, à BAGNOLET (93170), tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de 150 000 € (CENT CINQUANTE MILLE EUROS), tel qu'inscrit dans la Déclaration d'Intention d'Aliéner.

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 :

Tel que prévu par la rubrique I de la DIA susmentionnée (ref : 20080159/AM/GB), la présente décision sera notifiée par voie d'Huissier de Justice à :

- Maître ERNEST HAROLD CHELLY, 3 rue de Bonneval 28160 DANGEAU, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- Monsieur Patrick SEBBAN, demeurant 60 boulevard de Charonne 75020 PARIS, en qualité d'acquéreur évincé,
- Monsieur SABONE locataire et gérant de la société COMNEUF dont le siège social se situe au 113 avenue Galliéni, 93170 BAGNOLET, ayant fait jouer son droit de préférence en application de l'article L145-46-1 du Code de commerce,

La présente décision sera également notifiée par lettre recommandée avec accusé réception aux vendeurs :

- Monsieur BALTASSAT Bernard, domicilié 7 rue Moyne de Bienville 45100 ORLEANS
- Monsieur BALTASSAT Pierre, domicilié 49 rue de la Paix 69500 BRON
- Monsieur BALTASSAT Jean-Daniel et Madame THERY Nathalie, domiciliés 5 le Chet 23200 SAINT-AVIT-DE-TARDES
- Madame PINGET Luce domiciliée 29 rue Chaumontel à 74000 ANNECY
- Monsieur PINGET Daniel domicilié 2 allée du Parc 74300 CLUSES
- Monsieur PINGET Louis domicilié 32 rue Ferdinand Chartier 92210 SAINT CLOUD

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.

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 19 mars 2020

Gilles BOUVELOT
Directeur Général

