

**DECISION D'EXERCICE
DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN
par délégation de l'établissement public territorial Paris Terres d'Envol
pour le lot de copropriété n°9 dépendant du bien situé
62 avenue de la division Leclerc
Cadastré section M n°175 au BOURGET (93350)**

N° 2400174

Réf. DIA : n° IA09301324AO115

Le directeur général de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France

Vu la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 modifiée relative au Grand Paris, et notamment son article 1 visant l'objectif de construire chaque année 70 000 logements géographiquement et socialement adaptés en Ile-de-France ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment l'article L. 321-4 ;

Vu le code de justice administrative ;

Vu le décret n° 2006-1140 du 13 septembre 2006 modifié portant création de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France ;

Vu le décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013 portant approbation du schéma directeur de la région d'Ile-de-France, visant notamment à favoriser l'urbanisation par le renouvellement urbain et la densification dans les tissus urbains existant ;

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 l'arrêté préfectoral du 7 mai 2024 adoptant le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement d'Ile de France et son annexe, comportant les dispositions dudit schéma ;

Vu la délibération instaurant le périmètre de droit de préemption, délibération n°32 en date du 10 avril 2017 ;

Vu la délibération du conseil de territoire autorisant Monsieur le président à exercer le droit de préemption et à en déléguer l'exercice à l'occasion de l'aliénation d'un bien (délibération n°49 en date du 11 juillet 2020) ;

Vu la décision de Monsieur le président portant délégation à l'EPFIF de l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de la DIA (décision n°34 en date du 24 septembre 2024) ;

Vu le PLU applicable à ce jour sur la commune du Bourget ;

Vu le programme local de l'habitat approuvé par délibération en mai 2012 ;

Vu la délibération n° A21-1 du 24 mars 2021 du conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France validant le programme pluriannuel d'intervention 2021-2025 ;

Vu le règlement intérieur institutionnel et les délibérations adoptées par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France déléguant à son directeur général, et, en cas d'empêchement, aux directeurs généraux adjoints, l'exercice du droit de préemption ;

Vu la convention d'intervention foncière conclue entre l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, l'EPT Paris Terres d'Envol et la commune du Bourget conclue le 30 décembre 2019 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA)

- établie par Maître Emily BELLESSA MAC-CONNELL
- reçue à la mairie du Bourget le 29 juillet 2024
- portant sur le bien situé 62 avenue de la Division Leclerc soit sur la parcelle cadastrée M n°175 correspondant un lot de copropriété (n°9) représentant 978/1000 tantièmes et libre de toute occupation
- pour un montant d'un million six-cents-mille euros (1 600 000 €), en plus d'un complément de prix en cas de valorisation du bien, dont le calcul est détaillé en annexe de la présente DIA
- indiquant une commission d'agence de soixante-six-mille six-cents euros (66 600 €) à la charge du vendeur ;

Vu le classement du bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner en zone UA du PLU correspondant au centre-ville de la commune, c'est à dire un quartier relativement mixte comprenant des logements mais aussi des commerces et des services ;

Vu la demande de visite notifiée au propriétaire ou le cas échéant à son mandataire le 23 août 2024 ;

Vu la notification de l'acceptation de la visite en date du 13 septembre 2024 ;

Vu le constat contradictoire établi à l'issue de la visite en date du 23 septembre 2024 ;

Vu la saisine et l'avis de la direction nationale d'interventions domaniales,

Considérant que :

L'emprise du bien concerné accueillera à terme, la construction d'un immeuble à destination mixte d'un gabarit moyen de 5 niveaux composé d'une cinquantaine logements, dont une part de logements sociaux, et de commerces en rez-de-chaussée.

Les éléments qui précèdent exposent ainsi la nature du projet.

L'étude établie par la Ville du Bourget conclut à la faisabilité du projet susmentionné conformément aux règles d'urbanisme applicables.

L'EPFIF a déjà réalisé plusieurs acquisitions le long de la l'Avenue de la division Leclerc, où se situe le bien objet de la présente décision, dans un but de revalorisation du linéaire et de création de programmes mixtes composés de logements et de commerces en rez-de-chaussée.

Les éléments qui précèdent démontrent la réalité de l'opération d'aménagement ainsi que l'intérêt général poursuivi.

Décide :

Article 1

De proposer d'acquérir le bien tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, situé 62 avenue de la Division Leclerc, correspondant un lot de copropriété (n°9) représentant 978/1000 tantièmes au prix d'un million trois-cent-mille euros (1 300 000 €).

Ce prix s'entend d'un bien libre de toute occupation ou location.

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'Etablissement public foncier d'Ile-de-France 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 DIA, 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 susvisés, le vendeur sera réputé avoir renoncé à la vente de son bien.

Article 3

En cas d'accord, l'acte authentique sera établi par le notaire représentant l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France.

Article 4

La présente décision est transmise à Monsieur le préfet de Paris et d'Ile-de-France.

Elle est notifiée, en application de l'article L. 213-2 et dans les conditions de l'article R. 213-25 du code de l'urbanisme :

- au vendeur et, le cas échéant, à son mandataire ou représentant ;
- le cas échéant, au notaire ;
- le cas échéant, à la personne mentionnée dans la déclaration d'intention d'aliéner qui avait l'intention d'acquérir le bien.

Article 5

La présente décision fait l'objet d'un affichage en mairie du Bourget et d'une publication en application de l'article R. 321-12 du code de l'urbanisme.

Article 6

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de sa notification ou de sa publicité 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 dans les 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'Etablissement public foncier d'Ile-de-France.

En cas de rejet du recours gracieux par l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, la présente décision de préemption peut faire l'objet, dans un délai de deux mois suivant la notification du rejet, d'un recours devant le tribunal administratif précité. Ce délai est augmenté dans les mêmes conditions que celles évoquées ci-dessus.

L'absence de réponse de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Paris,

Le directeur général