

DECISION DE PREEMPTION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'Etablissement Public Territorial EST ENSEMBLE
pour le bien situé 81-83 rue Jules Ferry à Bagnolet
et cadastré section AC n°7

N° 2300230
Réf. Vente SCI Stephan

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 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 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 approuvé 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 sur 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 entre la Ville de Bagnolet, 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 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 Paola DOMENECH, notaire, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue en mairie de Bagnolet le 27 juillet 2023, informant Monsieur le Maire de l'intention de la SCI Stephan de céder en totalité un bien sis 81-83 rue Jules Ferry à BAGNOLET cadastré section AC n°7, vendu libre de tout occupation au prix de 1 350 000 € (UN MILLION TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS), en ce non compris une commission d'intermédiaire de 50 000 € T.T.C (CINQUANTE MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES) à la seule charge de l'acquéreur,

5

VU la décision n° D2023 672 du Président de l'Etablissement Public Territorial EST ENSEMBLE en date du 18 octobre 2023, devenue exécutoire le 18 octobre 2023, déléguant à l'EPPFIF l'exercice du droit de préemption pour le bien sis à BAGNOLET, 81-83 rue Jules Ferry, cadastré section AC n°7, appartenant à la SCI Stephan, conformément à la déclaration d'intention d'aliéner parvenue en mairie de Bagnolet le 27 juillet 2023,

VU la première étude de faisabilité réalisée par la commune de Bagnolet pour les parcelles voisines sises 137-145 avenue Gallieni à Bagnolet, indiquant que les parcelles cadastrées section AC n°11 et AC n°85 constituent une opportunité foncière en vue de mettre en œuvre une opération d'environ 90 logements dont 35% logements sociaux et environ 300 m² de surface commerciale,

VU la deuxième version de cette étude de faisabilité réalisée par la commune de Bagnolet élargissant le projet aux parcelles sises 81-83 rue Jules Ferry, 133-135 et 147 avenue Gallieni à Bagnolet (parcelles respectivement cadastrées section AC n°7, AC n°12, AC n°13 et AC n°82) et permettant ainsi la réalisation d'une opération mixte d'environ 150 logements dont 35% logements sociaux, la création d'une voie traversante, environ 200 m² de surface commerciale et la création d'un équipement public sportif d'environ 1 000 m²,

VU la visite réalisée le 28 septembre 2023 et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite,

VU l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 18 octobre 2023,

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 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 Bagnolet 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 81-83 rue Jules Ferry à Bagnolet, cadastrée section AC n°7, objet de la déclaration d'intention d'aliéner susmentionnée,

CONSIDERANT que la parcelle sise 81-83 rue Jules Ferry à Bagnolet, cadastrée section AC n°7 se situe 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 « Etude 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,

5

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 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 28 septembre 2023, date de la visite du bien précitée, pour prendre sa décision de préemption,

CONSIDERANT que la convention d'intervention foncière entre la Ville de Bagnolet 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 l'acquisition de la parcelle sise 81-83 rue Jules Ferry à Bagnolet, cadastrée section AC n°7, constitue une opportunité foncière en vue de mettre en œuvre une opération d'environ 150 logements dont 35% logements sociaux, la création d'une voie traversante, environ 200 m² de surface commerciale et la création d'un équipement public sportif d'environ 1 000 m²,

CONSIDERANT les acquisitions déjà réalisées des parcelles voisines sises 137-145 avenue Gallieni, cadastrées section AC n° 11 et AC n° 85, assiette du projet susvisé,

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 :

De proposer d'acquérir le bien sis 81-83 rue Jules Ferry, cadastré section AC numéro 7, à BAGNOLET (93170), tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix ferme et définitif de 1 120 000 € H.T (UN MILLION CENT VINGT MILLE EUROS HORS TAXE), en ce non compris une commission d'intermédiaire de 50 000 € T.T.C (CINQUANTE MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES) à la seule charge de l'acquéreur,

Ce prix s'entendant d'un bien libre de toute occupation ou location tel que précisé dans la DIA.

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 :

4

- 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 à :

- La SCI Stephan, 14 B rue Louis Frappart, 93600 AULNAY-SOUS-BOIS en tant que vendeur,
- Maître Paola DOMENACH, 34 Chemin du Cornillon 93210 LA PLAINE SAINT-DENIS en tant que notaire et mandataire de la vente,
- Aux 5 acquéreurs évincés
- Aux locataires occupants

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.

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. 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

24 OCT 2021


Gilles BOUVELOT
Directeur Général