

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
Par délégation de l'Etablissement Public Territorial
Est Ensemble
Pour le bien situé 114-118 avenue Gallieni à Bondy
Et cadastré section P n°91 et n°92

Décision n° 2400032
Réf. DIA n°93010230383

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,

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, et notamment les objectifs définis en son article 55 en matière de logements sociaux,

Vu la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, et notamment son article 1^{er} 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 et sa révision adoptée en date du 28 juillet 2022,

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 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, approuvé 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 ainsi que les limites du Droit de préemption Urbain renforcé sur ladite commune,

Vu la délibération n°2020-07-16-04 du 16 juillet 2020 portant délégation de compétence au Président pour prendre des décisions dans des domaines limitativement énumérés parmi lesquels l'exercice du droit de préemption urbain et la faculté de le déléguer à l'occasion de l'aliénation d'un bien,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 4 janvier 2024 entre la ville de Bondy, l'EPT Est Ensemble et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, délimitant le périmètre de veille « Avenue Gallieni »,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître VELIN en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 4 décembre 2023 en mairie de BONDY, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien situé à Bondy au 114-118 avenue Gallieni, cadastré section P n°91 et n°92, dans l'état d'occupation indiqué dans la DIA, moyennant le prix de 2 200 000 € (DEUX MILLIONS DEUX CENT MILLE EUROS),

Vu la décision n° D2024_177 du Président de l'EPT Est Ensemble en date du 8 mars 2024, 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 notifiée le 2 février 2024, la réception desdites pièces en date du 8 février 2024 et le constat contradictoire réalisé à l'issue de la visite le 19 février 2024,

Vu l'étude pré-opérationnelle préalable à la création d'une opération d'aménagement conduite par les l'EPT Est Ensemble depuis 2022, qui inclut le bien mis en vente, et dont le plan guide prévoit la réalisation d'environ 1 700 logements le long de l'avenue Gallieni, dont 28 logements sur le bien faisant l'objet de la DIA susmentionnée,

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

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 28 février 2024,

Considérant que les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France visent notamment à optimiser l'espace urbanisé par le renouvellement urbain et la densification du tissu urbain existant,

Considérant que les dispositions du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement prévoient un objectif de 38 000 logements à produire sur le territoire de la Métropole du Grand Paris,

Considérant que 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 que les biens objet de la DIA susvisées sont classés en zones UC et UR du PLUi de l'EPT Est Ensemble, correspondant respectivement aux secteurs de centralité du territoire existants ou à créer et aux secteurs de renouvellement,

Considérant qu'ils sont situés dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Canal / Avenue Gallieni » du PLUi, qui prévoit notamment la transformation de l'ex-RN3 avec la création de nouveaux immeubles de logement incluant des socles d'activité en rez-de-chaussée,

Considérant que le Programme pluriannuel d'intervention fixe pour objectif à l'EPFIF de contribuer à accélérer et augmenter la production de logements sur le territoire régional et en particulier de logements sociaux,

Considérant que le bien objet de la DIA est situé dans le périmètre de veille foncière « Avenue Gallieni » de la convention d'intervention foncière conclue entre la ville de Bondy, l'EPT Est Ensemble et l'EPFIF,

Considérant que l'acquisition des parcelles objet de la DIA susvisée permettra de réaliser environ 28 logements au sein de l'opération de transformation de l'ex-RN3,

Considérant que les acquisitions déjà réalisées par l'EPFIF dans le secteur « Avenue Gallieni » et le secteur « Pont de Bondy » jouxtant ainsi que l'étude pré-opérationnelle susvisée démontrent la réalité du projet,

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi de renouvellement urbain de l'avenue Gallieni ainsi que la contribution à la création de logements présentent 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 que dans ces conditions, la préemption du bien objet de la DIA susvisée est stratégique pour la réalisation d'environ 28 logements au sein de l'opération de transformation de l'ex-RN3.

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 114-118 avenue Gallieni à BONDY, cadastré section P n°91 et P n°92, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix d'UN MILLION HUIT CENT CINQUANTE MILLE EUROS (1 850 000 €), ce prix s'entendant en l'état d'occupation de l'immeuble tel que précisé dans la DIA, ses annexes et les documents communiqués en date du 8 octobre 2024.

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'EPPFIF 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 ou lettre recommandée avec accusé de réception :

- Au propriétaire selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître Valérie VELIN, 11 rue de Rome 75008 PARIS, en tant que notaire et mandataire du vendeur.

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'EPPFIF. En cas de rejet du recours gracieux par l'EPPFIF, 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'EPPFIF dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Paris, le 15 MARS 2024



Gilles BOUVELOT
Directeur Général