



DECISION N° D2023_672

OBJET : DELEGATION du droit de préemption urbain renforcé à l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) concernant le bien situé 81 rue Jules Ferry à Bagnolet (93170), parcelle cadastrée AC 7

LE PRESIDENT,

VU le Code général des Collectivités Territoriales, et notamment son article L5219-2 et L5219-5 déterminant les compétences des établissements publics territoriaux et les conditions d'exercice des compétences précédemment transférées aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre existants au 31 décembre 2015 ;

VU le Code de l'Urbanisme, modifié par la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, et notamment ses articles L 210-1 et suivants, L211-2, L.213-1 et suivants, L 300-1, R 213-1 et suivants, R 213-14 et R 213-15 ;

VU la délibération du 10 Décembre 1987 instituant le Droit de Préemption Urbain sur BAGNOLET à l'exclusion des périmètres des Zones d'Aménagement Différé alors en vigueur ;

VU les délibérations du Conseil Municipal en date du 7 Novembre 1991 et du 31 janvier 2001, portant extension du Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble du territoire de Bagnolet dans le sens de l'article L 211-4 du Code de l'Urbanisme ;

VU le décret n° 2015-1661 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial dont le siège est à Romainville ;

Vu l'arrêté n°2018-0827 du 11 avril 2018 fixant les statuts de l'Etablissement public territorial Est Ensemble

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° Conseil du Territoire 2020-02-04-20 du 04 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° 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 ;

VU le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé par la délibération du Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble n° CT 2020-02-04-1 en date du 04 février 2020 et modifié le 29 juin 2021 et le 24 mai 2022 ;

VU la convention d'intervention foncière, signée 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 délibération n° 140 du 18 novembre 2015 instaurant le périmètre d'études « République-Gallieni-Robespierre » ;

VU la décision n°D2020-521 prise par l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble en date du 24 décembre 2020 portant délégation du Droit de Prémption Urbain à l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France concernant la DIA n° 93006 20 B0396 pour le bien situé au 137-145 avenue Gallieni à 93170 BAGNOLET, parcelle cadastrée section AC n° 11 et AC n°85 ;

VU la décision de préemption n°2100001 prise par l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France en date du 06 janvier 2021 et portant exercice du droit de préemption urbain par délégation de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble pour le bien situé au 137-145 avenue Gallieni à 93170 BAGNOLET, parcelle cadastrée section AC n° 11 et AC n°85 ;

VU l'acquisition en date du 17 novembre 2022 des parcelles susmentionnées ;

VU la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) n° 93006 23 B0274, reçue en mairie de Bagnolet le 24 juillet 2023, dans le cadre du Droit de Prémption Urbain Renforcé, transmise par Maître Paola DOMENECH, Notaire, domiciliée au 34 Chemin du Cornillon 93210 La Plaine Saint Denis, concernant un bien immobilier situé à BAGNOLET sis 81 rue Jules Ferry, cadastré AC n°7, appartenant à la Société Civile Immobilière STEPHAN, au prix de 1 350 000 € (un million trois cent cinquante mille euros) non comprise la commission de 50 000 € TTC (cinquante mille euros) à la charge de l'acquéreur ;

VU la demande de visite et de pièces complémentaires réceptionnée le 18 septembre 2023 par la propriétaire et réceptionnée le 25 septembre 2023 par la notaire, précisant la suspension, à compter de la réception de la demande, du délai d'instruction de la DIA et sa reprise pour un mois à l'issue de la réalisation de la visite ;

VU la réponse par courrier de la propriétaire à la demande de visite, réceptionnée en date du 22 septembre 2023 ;

VU la visite effectuée le 28 septembre 2023 ;

VU les pièces complémentaires reçues par courrier AR en date du 29 septembre 2023 ;

CONSIDERANT que le Président du Territoire est compétent pour déléguer l'exercice du droit de préemption à l'occasion de l'aliénation d'un bien ;

CONSIDERANT que la parcelle AC 7, sise au 81 rue Jules Ferry, se situe dans le périmètre de veille foncière, institué dans le cadre de la convention d'intervention foncière signée le 08 avril 2019 entre la Ville de Bagnolet, l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF), et plus précisément que cette parcelle a été identifiée dans l'annexe 1.4 comme Site de veille foncière dit : « Gallieni – République – Robespierre » référencé à l'article 4 ;

CONSIDERANT que l'EPFIF réalise sur ce périmètre une mission de veille foncière devant permettre l'acquisition de biens immobiliers et fonciers représentant des opportunités stratégiques ;

CONSIDERANT qu'un périmètre d'études « République-Gallieni-Robespierre » visant à encadrer l'évolution des îlots urbains par un schéma d'aménagement et des études pré-opérationnelles a été mis en œuvre par délibération n°140 du conseil municipal du 18 novembre 2015 ;

CONSIDERANT les objectifs du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) visant notamment à optimiser l'espace urbanisé par le renouvellement urbain et la densification dans les tissus urbains existants, et que l'axe Gallieni situé sur la commune de Bagnolet, constitue un secteur d'enjeux métropolitains identifié par le SDRIF comme justifiant de soutenir l'émergence d'un véritable pôle d'attractivité économique de l'Est parisien ;

CONSIDERANT que la ville est propriétaire d'une emprise foncière constituée des parcelles AC 12, AC 13, AC 80 et AC 81 ;

CONSIDERANT que l'EPPFIF a acquis les parcelles AC 11 et AC 85 afin de créer un tènement foncier avec les parcelles appartenant à la Ville et d'y développer un programme de logements ;

CONSIDERANT que l'OAP sectorielle faubourg Fraternité-Coutures prévoit la création d'un mail piéton public, permettant de joindre l'avenue Gallieni à la rue Jules Ferry ;

CONSIDERANT que l'acquisition de la parcelle cadastrée AC 7 permettra de donner davantage de cohérence au tènement foncier existant entre les parcelles appartenant à la Ville et celles portées par l'EPPFIF et permettra de répondre à la prérogative de passage piéton entre l'avenue Gallieni et la rue Jules Ferry ;

CONSIDERANT que la maîtrise de la parcelle cadastrée AC 7 constitue, à cet égard, un enjeu majeur pour la mise en œuvre de ce projet ;

DECIDE

Article 1^{er} : l'exercice du droit de préemption urbain renforcé est délégué à l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPPFIF) à l'occasion de la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) n° 93006 23 B0274, reçue en mairie de Bagnolet le 24 juillet 2023, concernant un bien immobilier situé à BAGNOLET sis 81 rue Jules Ferry, cadastré AC n°7.

Article 2 : Ampliation de la présente décision sera adressée à :

- Monsieur le Préfet de la Seine-Saint-Denis (le cas échéant) ;
- Monsieur le Trésorier (le cas échéant) ;

Par ailleurs notification en est faite à (tiers concerné(s) le cas échéant)

Article 2 : Ampliation de la présente décision sera adressée à :

- Monsieur le Préfet de la Seine-Saint-Denis ;
- Maître Paola DOMENECH, Notaire
- Société Civile Immobilière STEPHAN, Propriétaire

Signé électroniquement par Patrice BESSAC

Date de signature : 18/10/2023

Qualité : Président d'Est Ensemble



Monsieur Patrice BESSAC

Le Président certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de la présente décision et informe que celle-ci peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de 93100- Montreuil dans le délai de deux mois à compter de la notification ou de la publication de l'acte.

Publication :

