

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'Etablissement Public Territorial
Est Ensemble
pour le bien cadastré section AZ 22
sis 3 rue de Rome à Bobigny

Décision n° 1900237

Réf. DIA du 28 août 2019/Mairie de Bobigny

Le Directeur général,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code de justice administrative,

Vu la Loi Egalité et Citoyenneté n°2017-86 du 27 janvier 2017,

Vu le décret n° 2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'Etablissement public foncier d'Ile de France 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 le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France le 15 septembre 2016,

Vu la loi modifiée numéro 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbain en date du 13 décembre 2000,

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, visant notamment à favoriser l'urbanisation par le renouvellement urbain et la densification dans les tissus urbains existants, en particulier à proximité des gares,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal de la Ville de Bobigny en date du 27 septembre 2017,

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH) sur la période 2016-2021 approuvé par le conseil de territoire de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble en date du 13 décembre 2016,

Vu la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté et notamment l'article L211-2 du code de l'urbanisme qui rend les établissements publics territoriaux créés en application de l'article L.5219-2 du code général des collectivités territoriales compétents de plein droit en matière de droit de préemption urbain,

Vu la délibération du 28 novembre 2017 n° B17-5-19 du conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la nouvelle convention d'intervention foncière entre la Ville, l'Etablissement Public Territorial (EPT) Est Ensemble et l'Etablissement Public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 20 décembre 2017 n° 11 201217 du Conseil Municipal de la Ville de Bobigny approuvant la nouvelle convention d'intervention foncière entre la Ville, l'Etablissement Public Territorial (EPT) Est Ensemble et l'Etablissement Public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du Conseil Communautaire de l'EPT Est Ensemble du 19 décembre 2017 n° 2017-12-19-26 approuvant la nouvelle convention d'intervention foncière entre la Ville de Bobigny, l'Etablissement Public Territorial (EPT) Est Ensemble et l'Etablissement Public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue entre la Ville de Bobigny, l'Etablissement Public Territorial (EPT) Est Ensemble et l'Etablissement Public foncier d'Ile-de-France, signée le 5 janvier 2018, dotée d'une enveloppe de 45 millions d'euros et arrivant à échéance le 31 décembre 2024,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner n°2019-284 reçue en mairie de Bobigny le 28/08/2019, déposée par Maître Fabrice THONNAT, notaire sis 29 bis avenue Gabriel Péri, 93120 La Courneuve, portant sur la cession d'une maison individuelle composée de plusieurs logements dont trois sont occupés, située 3 rue de Rome à Bobigny, cadastrée AZ 22, appartenant à Madame SUARES Francette, vendue à la SCI EPIC sise 53 rue Gutenberg, 93310 Le Pré Saint-Gervais, au prix de 360 000 euros en valeur occupée, sans commission d'agence,

Vu la décision n° D 2019-514, par délégation du Président, de Monsieur Ali Zahi, 5^{ème} Vice-Président de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble en date du 25 octobre 2019, portant délégation à l'EPPFIF de l'exercice du droit de préemption pour le bien sis 3 rue de Rome, cadastré à Bobigny section AZ n° 22,

Vu le règlement intérieur institutionnel adopté par le conseil d'administration de l'EPPFIF le 20 juin 2019 déléguant à son Directeur Général, et, en cas d'empêchement, au directeur général adjoint, l'exercice du droit de préemption,

Vu le procès-verbal contradictoire établi le 17/10/2019, jour de la visite des lieux, transmis par mail le 17/10/2019 à Maître THONNAT, notaire dépositaire de la DIA, repoussant ainsi le délai de forclusion de la DIA au 17 novembre 2019,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 22 octobre 2019,

Considérant les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France notamment en faveur de la densification du tissu urbain,

Considérant 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,

Considérant les objectifs de densification et de mixité sociale notamment par la réalisation de petites opérations intégrées dans le tissu urbain exposé dans le PADD du PLU de Bobigny,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone UBc du PLU,

Considérant que le programme local de l'habitat (PLH) sur la période 2016-2021 exprime l'objectif de réaliser 2800 logements neufs par an sur le territoire de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble,

Considérant que le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France le 15 septembre 2016, fixe pour objectif prioritaire à l'EPPFIF de contribuer à accélérer et augmenter la production de logements et en particulier de logements sociaux,

Considérant la convention d'intervention foncière entre la Ville de Bobigny, l'Etablissement Public Territoriale Est Ensemble et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France signée le 5 janvier 2018 visant à favoriser, sur les périmètres d'intervention de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, des opérations de logements,

Considérant que ces actions d'aménagement urbain nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Considérant que le bien est situé dans le périmètre du Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU) du quartier Edouard Vaillant / Abreuvoir sur lequel l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble et la Ville de Bobigny mènent des études, et aux abords d'un équipement public,

Considérant que le bien est situé au sein du périmètre de veille foncière dit « Edouard Vaillant Nord » au titre de la convention d'intervention foncière conclue entre la Ville de Bobigny, l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France et l'Etablissement Public du Territoire Est Ensemble en date du 5 janvier 2018

Considérant que cette parcelle jouxte la place du marché Edouard Vaillant, dont l'agrandissement est prévu dans le cadre du projet de Renouveau Urbain,

Considérant que le Président du Territoire est compétent pour déléguer l'exercice du Droit de Préemption à l'occasion de l'aliénation d'un bien,

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi de densification et mixité sociale, présente un intérêt général au sens de l'article L 210-1 du code de l'urbanisme,

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

Propose :

Article 1 :

D'acquérir le bien sis 3 rue de Rome, cadastré à Bobigny section AZ n° 22, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de 150 000 € (cent cinquante mille euros) en valeur occupée.

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. L'acte de vente

6

14 NOV. 2016

3

POLE MOYENS
ET MUTUALISATIONS

devra être signé dans les trois mois, et le prix payé dans les quatre mois à compter de la réception de la lettre d'acceptation ;

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, conformément aux articles R213-8 et R213-11 du Code de l'Urbanisme ;

ou

- son renoncement à vendre le bien précité. Toute nouvelle mise en vente du bien nécessitera le dépôt d'une nouvelle déclaration d'intention d'aliéner.

Le service auquel la réponse doit parvenir est l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ILE-DE-FRANCE – Agence opérationnelle 1 – 4/14 rue Ferrus 75014 Paris. 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, sous pli recommandé avec accusé de réception ou remise contre décharge à :

- Madame Francette SUARES, 3 rue de Rome à Bobigny (93000), en tant que propriétaire,
- Maître Fabrice THONNAT, 29 bis avenue Gabriel Péri à La Courneuve (93120), en tant que notaire et mandataire de la vente,
- SCI EPIC, 53 rue Gutenberg au Pré Saint Gervais (93310) en tant qu'acquéreur évincé.

Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie de Bobigny.

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 compétent.

Elle peut également, dans le même délai de deux mois, 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 d'un recours dans un délai de deux mois suivant la notification du rejet devant le Tribunal Administratif compétent.

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

14 NOV. 2019

Gilles BOUVELOT
Directeur Général

14 NOV. 2019
4
POLE MOYENS
ET MUTUALISATIONS