

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'Etablissement Public Territorial
Est Ensemble
pour le bien cadastré section M 48
sis 25 impasse Lampernesse à Bobigny

Décision n°2200020

Réf. DIA du 5 novembre 2021/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 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 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 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 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 existant, 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 (DIA) n°2021-332 reçue en mairie de Bobigny le 05 novembre 2021, dans le cadre du Droit de Préemption Urbain Renforcé, transmise par Maître Béatrice CRENEAU-JABAUD, notaire associée, 10 rue Carnot 93130 Noisy-le-Sec, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire de vendre son bien composé d'une maison individuelle, de plusieurs hangars et box, sis, 25 impasse Henri Lampernesse à Bobigny, cadastré section M numéro 48, cédé en totalité et libre à la vente, au prix de SEPT CENT QUINZE MILLE EUROS (715 000 €), en ce compris une commission d'agence de TRENTE MILLE EUROS (30 000 €) à la charge du vendeur,

Vu la visite du bien acceptée par courriel daté du 13 décembre 2021 et réalisée le 21 décembre 2021 en présence des propriétaires,

Vu le procès-verbal contradictoire de visite, établi et remis au propriétaire le jour de la visite, soit le 21 décembre 2021, fixant le nouveau délai de forclusion de la DIA fixé au 21 janvier 2022,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Nationales en date du 06 janvier 2022,

Vu la décision n° D 2022-16, du Président de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble, portant délégation à l'EPFIF de l'exercice du droit de préemption pour le bien sis 25 impasse Lampernesse, cadastré à Bobigny section M n°48,

Vu le règlement intérieur institutionnel adopté 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 les acquisitions réalisées par l'EPFIF des biens situés 7 et 21 impasse Lampernesse à Bobigny,

Considérant :

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 le plan de zonage et le règlement du PLUI de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble classant la parcelle précitée en zone UA,

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 bien est situé à proximité d'un futur pôle d'intermodalité majeur, constitué du tramway T11 et de la ligne de métro 5, définissant une nouvelle station multimodale desservant le quartier de La Folie à Bobigny, et qu'une étude de pôle dont le périmètre inclura la parcelle ci-visée sera menée prochainement,

Considérant que les infrastructures de la ligne de transport T11 Express porté par SNCF Réseau longent la parcelle ci-visée,

Considérant que le bien se situe à proximité immédiate de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) Ecocité - Canal de l'Ourcq, dont la programmation sur les lots attenants permettra de redéfinir complètement les enjeux urbains, économiques et sociaux du secteur de La Folie à Bobigny, ainsi qu'à proximité immédiate de la Zone d'Activité Economique (ZAE) des Vignes, pôle économique central de la commune,

Considérant que le bien faisant l'objet de la DIA est situé dans le périmètre d'intervention de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France au titre de la convention d'intervention foncière entre la Ville de Bobigny, l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Considérant que l'EPFIF s'est déjà rendu propriétaire dans le cadre de la convention d'intervention foncière susvisée des biens sis 7 et 21 impasse Lampernesse, cadastrés section M numéros 150 et 50 et que le bien objet de la DIA viendrait utilement compléter la maîtrise foncière de ce secteur, en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement prévoyant des logements et des activités tertiaires à proximité d'un pôle de transports en commun majeur,

Considérant que le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France le 24 mars 2021, fixe pour objectif prioritaire à l'EPFIF 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 et d'activités,

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

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 que dans ces conditions, l'acquisition du bien est stratégique pour la réalisation des objectifs assignés,

DECIDE :

Article 1 :

d'acquérir le bien sis 25 impasse Lampernesse, cadastré à Bobigny section M n° 48 , tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de 715 000 € (sept-cent quinze mille euros).



Article 2 :

Le vendeur est informé qu'à compter de la notification de cette décision et par suite de cet accord sur le prix de vente indiqué dans la DIA, la vente de ce bien au profit de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France est réputée parfaite. Elle sera régularisée conformément aux dispositions de l'article L 213-14 du code de l'urbanisme. Le prix devra être payé dans les quatre mois de la présente décision.

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 :

- Maître Béatrice CRENEAU-JABAUD, 10 rue Carnot à Noisy-le-Sec (93130), en tant que notaire et mandataire de la vente,
- Au propriétaire selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- A l'acquéreur évincé selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner.

Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie de Bobigny et à l'EPT Est Ensemble.

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.

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 de Montreuil.

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 18 janvier 2022



Gilles BOUVELOT
Directeur Général