

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'Etablissement Public Territorial
Est Ensemble
pour le bien cadastré section AY 99
sis 56 avenue Edouard Vaillant à Bobigny

Décision n°2200144

Réf. DIA du 4 mars 2022/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 Intercommunal (PLUI) approuvé par délibération du conseil territorial du 4 février 2020,

Vu le périmètre du droit de préemption urbain et du droit de préemption urbain renforcé approuvé par délibération du Conseil Territorial en date du 4 février 2020,

Vu les délibérations du Conseil Municipal en date du 15 octobre 1987 instituant le droit de préemption, du 27 juin 1991 et du 30 septembre 2010, instituant le droit de préemption urbain renforcé sur l'ensemble du territoire de la commune de Bobigny,

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 l'avenant n°1 à ladite convention, signé le 7 février 2022, approuvé par délibération du Conseil Territorial d'Est Ensemble le 28 septembre 2021, par délibération du Conseil Municipal le 30 septembre 2021 et par le Bureau de l'Etablissement Foncier Public d'Ile-de-France le 29 octobre 2021 portant le délai de la convention au 31 décembre 2027 et son enveloppe financière à 55 millions d'euros,

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) n°2022-70 reçue en mairie de Bobigny le 4 mars 2022, dans le cadre du Droit de Préemption Urbain Renforcé, informant Monsieur le Maire de la vente du bien sis 56 avenue Edouard Vaillant à Bobigny, cadastré section AY numéros 99, cédé en totalité et loué, au prix d'UN MILLION D'EUROS (1000 000€), en ce compris une commission d'agence de 120 000 € à la charge du vendeur,

Vu la visite du bien acceptée par courriel daté du 8 avril 2022 et réalisée le 14 avril 2022 en présence du représentant des propriétaires,

Vu le procès-verbal contradictoire de visite, établi et remis au notaire mandataire de la vente, fixant le nouveau délai de forclusion de la DIA au 14 mai 2022,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Nationales en date du 21 avril 2022,

Vu la décision n° D 2022-260 du 29 avril 2022, 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 56 avenue Edouard Vaillant, cadastré à Bobigny section AY n°99,

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 10, 18 et 22 rue de Varsovie à Bobigny, situés à proximité immédiate du bien objet de la présente DIA,

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 UR,

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 localisé à proximité du nouveau programme de renouvellement urbain de l'Abreuvoir – Edouard Vaillant sur lequel l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble et la Ville de Bobigny mènent des études,

Considérant que le bien est situé à proximité d'une sortie de l'autoroute et d'un futur pôle d'échanges majeur, constitué du tramway T1, du futur T-Zen 3 et de la future gare « Pont de Bondy » Ligne 15 du Grand Paris Express,

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 10, 18 et 22 rue de Varsovie, cadastrés section AY numéros 101, 105 et 107 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 comprenant un équipement et environ 100 logements dont 30 logements sociaux à proximité d'un futur pôle majeur de transports en commun,

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 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 :

De proposer d'acquérir le bien sis 56 avenue Edouard Vaillant, cadastré à Bobigny section AY n°99, tel que décrit et dans l'état d'occupation indiqué dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de 440 000 € (quatre cent quarante mille euros).

h

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'EPFIF devra être régularisée conformément aux dispositions des articles L 213-14 et R 213-12 du Code de l'Urbanisme. L'acte de vente 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 susvisés, 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 :

- Me Hector GDALIA, 48 rue Vivienne Paris (75002) en tant que notaire mandataire de la vente,
- Au propriétaire selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Société LOGIH, 127 rue Gambetta, 92150 BP 135 à Suresnes, en tant qu'acquéreur évincé

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 9 mai 2022

Gilles BOUVELOT
Directeur Général