

DECISION 2500027

**Exercice du droit de préemption urbain renforcé sur adjudication
par délégation de l'établissement public territorial Grand Paris Grand Est pour les lots de
copropriété n° 10028 et 11028 sis 32, résidence Vallée des Anges – 93390 CLICHY-SOUS-BOIS,
cadastré AS 29**

Le Directeur général,

Vu le Code général des collectivités territoriales

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment l'article L. 321-4,

Vu le Code de justice administrative,

Vu le Code de la construction et de l'habitation (CCH) et notamment ses articles L. 741-1 et L. 741-2,

Vu le Décret n° 2006-1140 du 13 septembre 2006 modifié portant création de l'Etablissement public foncier d'Ile de France (EPFIF),

Vu le Décret en Conseil d'Etat n° 2015-99 en date du 28 janvier 2015 déclarant d'intérêt national l'Opération de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD-IN) du quartier dit du « Bas Clichy » à CLICHY SOUS BOIS (Seine Saint Denis) et désignant l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France pour assurer la conduite de cette opération,

Vu la convention entre partenaires publics prévue à l'article L. 741-1 du Code de la construction et de l'habitation signée le 07 juillet 2015,

Vu la délibération n° 2015.01.27.07 du Conseil municipal de la commune de CLICHY SOUS BOIS en date du 27 janvier 2015 instaurant le droit de préemption urbain renforcé (DPUR) sur le territoire de la commune,

Vu la délibération n° 2015.05.26.03 du Conseil municipal de Clichy-sous-Bois en date du 26 mai 2015 déléguant le DPUR à l'EPFIF dans le périmètre de l'ORCOD-IN,

Vu la délibération du conseil de territoire confirmant la délégation du DPUR à l'EPFIF dans le périmètre de l'ORCOD-IN (n° CT2017/02/28-09 en date du 28 février 2017),

Vu le règlement intérieur institutionnel et les délibérations adoptées par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France déléguant à son directeur général, et, en cas d'empêchement, aux directeurs généraux adjoints, l'exercice du droit de préemption,

Vu l'arrêté ministériel du 18 décembre 2020 portant renouvellement du mandat du directeur général de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Etablissement Public Foncier Ile-de-France

Siège : 4/14, rue Ferrus 75014 Paris

Agence Opérationnelle du Val d'Oise : 10/12 boulevard de l'Oise – CS 20706 – 95031 Cergy-Pontoise cedex

Agence Opérationnelle des Yvelines : 2 esplanade Grand Siècle 78000 Versailles

Tél. - 01 40 78 90 90/ Fax - 01 40 78 91 20

contact@epfif.fr

Siren 495 120 008 – Naf 8413Z

Vu la déclaration d'intention d'aliéner notifiée le 10 janvier 2025 en mairie de CLICHY SOUS BOIS par le Tribunal Judiciaire de BOBIGNY en application de l'article R. 213-5 du Code de l'urbanisme, faisant connaître la date et les modalités de la vente par voie d'adjudication, dans le cadre d'une procédure rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire enregistrée sous le numéro RG n° 24/07666, des lots n° 10028 et n° 11028 situés dans le bâtiment A de l'ensemble immobilier en copropriété qui est sis 32, Résidence Vallée des Anges à CLICHY SOUS BOIS (93390), édifié sur la(es) parcelle(s) cadastrée(s) Section AS n° 29, d'une superficie totale de 24662 m²,

Vu le jugement d'adjudication du Tribunal Judiciaire de BOBIGNY en date du 4 mars 2025 constatant la dernière enchère relative aux lots de copropriété précités, au montant de 70 000 € (soixante-dix mille euros) ;

Vu la saisine et l'avis de la direction nationale d'interventions domaniales,

Considérant

Que, dans le périmètre délimité par le Décret en Conseil d'Etat n° 2015-99 en date du 28 janvier 2015 déclarant d'intérêt national l'Opération de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD-IN) du quartier dit du « Bas Clichy » à CLICHY SOUS BOIS (Seine Saint Denis), l'EPFIF a pour mission d'assurer le portage immobilier des lots qui font l'objet de mutation, soit par usage du droit de préemption urbain renforcé, soit par voie amiable ;

Que, dans ce cadre, l'acquisition de ces lots participe de la stratégie globale d'intervention publique dans le périmètre dit « du Bas Clichy », définie dans le cadre de la Convention entre partenaires publics prévue à l'article L. 741-1 du Code de la construction et de l'habitation signée le 7 juillet 2015, fondée sur plusieurs volets :

- une intervention immobilière et foncière massive permettant à la fois de contribuer au redressement des immeubles les plus fragiles mais également de décliner le projet urbain ;
- un projet d'aménagement incluant la requalification urbaine et immobilière et le développement d'une mixité fonctionnelle au service d'une nouvelle centralité,
- un projet social en direction des habitants captifs d'un habitat dégradé ;
- le redressement des copropriétés en vue de restaurer un modèle économique viable et une gouvernance normale des copropriétés en faillite, tout en veillant à ne pas fragiliser les autres copropriétés du site ;

Que l'ensemble immobilier au sein duquel se situent les lots objet de la déclaration d'intention d'aliéner susvisée se trouve dans le périmètre délimité par le Décret en Conseil d'Etat n° 2015-99 en date du 28 janvier 2015 déclarant d'intérêt national l'Opération de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD-IN) du quartier dit du « Bas Clichy » à CLICHY SOUS BOIS (Seine Saint Denis), ayant pour assiette foncière la(les) parcelle(s) figurant au cadastre, à savoir :

Section - N°	Lieudit/adresse	Superficie
AS 29	32, Résidence Vallée des Anges	2 ha 46 a 62 ca

Que la déclaration d'intention d'aliéner susvisée porte sur l'adjudication, rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire, des lots suivants :

- du **lot numéro 10028** constituant un lot d'habitation
- du **lot numéro 11028** constituant un cellier au rez-de-chaussée

Que ce bien, mis à prix à 65 000 € (soixante-cinq mille euros), a été adjugé, moyennant le prix principal de 70 000 € (soixante-dix mille euros) par jugement du Tribunal Judiciaire de BOBIGNY n° RG n° 24/07666 du 4 mars 2025.

Que l'acquisition de ces biens est stratégique pour permettre la requalification de la copropriété dégradée objet des présentes.

Qu'en conséquence, et conformément aux dispositions des articles L. 213-1 et suivants et R. 213-14 et suivants du Code de l'urbanisme, l'EPIFIF décide d'exercer son droit de préemption urbain renforcé délégué sur les biens objet de la déclaration d'intention susvisée et se substitue, en conséquence, à l'adjudicataire au prix de la dernière enchère, c'est-à-dire moyennant le prix de :

**70 000 € (soixante-dix mille euros),
auxquels s'ajoutent 7 234,93 € (sept mille deux cent trente-quatre euros et quatre-vingt-treize centimes)
au titre des frais préalables de la poursuite**

EN CONSEQUENCE,

DÉCIDE :

Article 1 :

D'exercer le droit de préemption urbain renforcé par substitution à l'adjudicataire en application des dispositions de l'article R. 213-15 du Code de l'urbanisme et d'acquérir les lots n° 10028 et n° 11028 situés dans le bâtiment A de l'ensemble immobilier en copropriété qui est sis 32, Résidence Vallée des Anges à CLICHY SOUS BOIS (93390), édifié sur la(es) parcelle(s) cadastrée(s) Section AS n° 29, d'une superficie totale de 24662 m², au prix de 70 000 € (soixante-dix mille euros), auxquels s'ajouteront les frais de la poursuite ;

Article 2 : La présente décision sera annexée au jugement et publiée au Service de la Publicité Foncière en même temps que celui-ci ;

Article 3 : La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de sa notification. Ce délai est augmenté, conformément à l'article R. 421-7 du code de justice administrative, d'un mois si vous demeurez dans les 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'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, dans un délai de deux mois suivant la notification du rejet, d'un recours 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'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.

A Paris,

Le Directeur Général