

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION
URBAIN
par délégation de l'établissement public territorial
Est Ensemble
pour le bien situé 71 avenue Edouard Vaillant à Bobigny
cadastré section AY n°181**

N° 2400150
Réf. DIA n°2024-117

Le directeur général adjoint

Vu la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 modifiée relative au Grand Paris, et notamment son article 1 visant l'objectif de construire chaque année 70 000 logements géographiquement et socialement adaptés en Ile-de-France ;

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 décret n° 2006-1140 du 13 septembre 2006 modifié portant création de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France ;

Vu le décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013 portant approbation du schéma directeur de la région d'Ile-de-France, visant notamment à favoriser l'urbanisation par le renouvellement urbain et la densification dans les tissus urbains existant ;

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 l'arrêté préfectoral du 7 mai 2024 adoptant le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement d'Ile de France et son annexe, comportant les dispositions dudit schéma ;

Vu la délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale autorisant Monsieur le président à exercer le droit de préemption et à en déléguer l'exercice à l'occasion de l'aliénation d'un bien n° 2020_07_16_04 du 16 juillet 2020 ;

Vu la décision de Monsieur le président portant délégation à l'EPFIF de l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de la DIA n° DDP-24/510 du 17 juillet 2024 ;

BP

Vu le PLUI applicable à ce jour sur la commune de Bobigny ;

Vu le programme local de l'habitat approuvé par la délibération n°2016_12_13_2 du 13 décembre 2016 ;

Vu la délibération n° A21-1 du 24 mars 2021 du conseil d'administration de l'EPFIF validant le programme pluriannuel d'intervention 2021-2025 ;

Vu le règlement intérieur institutionnel et les délibérations adoptées 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 la convention d'intervention foncière en date du 5 janvier 2018 conclue entre la commune de Bobigny, l'établissement public territorial Est Ensemble et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, modifiée par avenant en date du 17 février 2022 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA)

- établie par Me Florian DUBOSSON, notaire
- reçue à la mairie de Bobigny le 13 juin 2024
- portant sur le bien situé 71 avenue Edouard Vaillant à Bobigny soit sur les parcelles cadastrées section AY n° 181 correspondant à un immeuble entier à usage mixte, d'habitation et professionnel composé d'un local professionnel en RDC et 4 appartements dans les deux étages
- pour un montant de neuf cent quatre-vingt mille euros (980.000,00 €)

Vu le classement du bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner en zone UM du PLUI destinée au maintien d'une mixité de fonction, une densification dans le respect de l'environnement urbain, une transition avec les quartiers moins denses et une volonté de requalification de certains secteurs dégradés ;

Vu la demande de visite notifiée au propriétaire ou le cas échéant à son mandataire le 8 juillet 2024 ;

Vu la notification de l'acceptation de la visite en date du 11 juillet 2024 ;

Vu le constat contradictoire établi à l'issue de la visite en date du 15 juillet 2024 ;

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

Considérant que :

Le bien concerné, une fois acquis, fera l'objet d'une démolition et son emprise servira à la construction d'un programme de logements, à savoir un immeuble R+4 a minima.

Les éléments qui précèdent exposent ainsi la nature du projet.

L'EPFIF a déjà réalisé plusieurs acquisitions dans le périmètre de l'opération d'aménagement précitée et plus précisément au 69 avenue Edouard Vaillant, directement voisin du bien objet de la présente décision.

L'étude de capacité établie le 5 août 2024 par l'EPFIF conclut à la faisabilité, à terme, du projet susmentionné, qui permettra la réalisation de 31 logements sur le tènement sis 67-69-71 avenue Edouard Vaillant.

BP

Les éléments qui précèdent démontrent la réalité de l'action d'aménagement ainsi que l'intérêt général poursuivi.

Décide :

Article 1

De proposer d'acquérir le bien tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, situé 71 avenue Edouard Vaillant à Bobigny, sur l'parcelle cadastrée section AY n° 181, au prix de quatre cent quatre-vingt dix mille euros (490.000,00€).

Ce prix s'entend en l'état d'occupation des biens tel que précisé dans la DIA, ses annexes et les documents communiqués.

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 ;
- ou son maintien du prix figurant dans la DIA, l'EPFIF saisira en conséquence la juridiction compétente en matière d'expropriation pour une fixation judiciaire du prix ;
- ou son renoncement à vendre le bien précité.

Toute nouvelle mise en vente du bien nécessitera la réalisation d'une déclaration d'intention d'aliéner.

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

En cas d'accord, l'acte authentique sera établi par Maître Delphine BRAULT, notaire à Paris, représentant l'EPFIF.

Article 4

La présente décision est transmise à Monsieur le préfet de Paris et d'Ile-de-France.

Elle est notifiée, en application de l'article L. 213-2 et dans les conditions de l'article R. 213-25 du code de l'urbanisme :

- au vendeur et, le cas échéant, à son mandataire ou représentant ;
- le cas échéant, au notaire ;
- le cas échéant, à la personne mentionnée dans la déclaration d'intention d'aliéner qui avait l'intention d'acquérir le bien.

Article 5

La présente décision fait l'objet d'un affichage en mairie de Bobigny.

BP

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. 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'EPPFIF. En cas de rejet du recours gracieux par l'EPPFIF, 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 précité. Ce délai est augmenté dans les mêmes conditions que celles évoquées ci-dessus. L'absence de réponse de l'EPPFIF dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Paris, le 9 août 2024

Le directeur général adjoint

Bertrand Palaux

