

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'Etablissement Public Territorial
Est Ensemble
pour le bien cadastré section F 76
sis 11 impasse Olivier à Bobigny

Décision n°2300222

Réf. DIA du 4 août 2023/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 en date du 10 décembre 2015, publié au Journal Officiel du 18 décembre 2015, portant nomination du Directeur Général de l'EPFIF,

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 l'arrête inter-préfectoral n°2017-0325 du 13 février 2017 déclarant d'utilité publique et urgents les travaux nécessaires à la réalisation de la ligne 15 est/orange du réseau complémentaire du réseau de transport public du Grand Paris entre « Saint-Denis Pleyel et « Champigny-Centre »,

Vu l'arrête inter-préfectoral n°2018-1438 du 20 juin 2018 portant modification de la déclaration d'utilité publique relative aux travaux nécessaires à la réalisation de la ligne 15 est/orange du réseau complémentaire du réseau de transport public du Grand Paris entre « Saint-Denis Pleyel et « Champigny-Centre »,

Vu la Déclaration d'Intention D'Aliéner (DIA) n°2023-235, reçue en mairie de Bobigny le 4 août 2023, dans le cadre du Droit de Préemption Urbain Renforcé, transmise par Maître François RIPART, notaire, sis 63 avenue Gambetta à Sevran, concernant une maison individuelle murée et occupée de façon illicite, située 11, impasse Olivier, cadastrée F 76, cédée en totalité par les propriétaires mentionnés dans la DIA au prix de CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150 000 euros),

Vu la décision n° D 2023-575, du Président de l'Établissement Public Territorial Est Ensemble, portant délégation à l'EPFIF de l'exercice du droit de préemption pour le bien sis 11 impasse Olivier, cadastré à Bobigny section F n°76,

Vu le règlement intérieur institutionnel adopté par le conseil d'administration de l'EPFIF le 26 juin 2020 déléguant à son Directeur Général, et, en cas d'empêchement, au directeur général adjoint, l'exercice du droit de préemption,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales,

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'Établissement 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'Établissement Public Territorial Est Ensemble,

Considérant que le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Établissement 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'Établissement Public Territoriale Est Ensemble et l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France signée le 5 janvier 2018 visant à favoriser, sur les périmètres d'intervention de l'Établissement 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 Président du Territoire est compétent pour déléguer l'exercice du Droit de Préemption à l'occasion de l'aliénation d'un bien,

Considérant que le bien est localisé à proximité du futur pôle d'échanges de Drancy-Bobigny, composé d'une gare de la ligne 15 du Grand Paris Express, d'une station du T11 Express, et d'une gare routière à l'horizon 2030, et la présence actuelle du tramway T1,

Considérant que le bien est situé dans le périmètre de déclaration d'utilité publique de la ligne 15 du Grand Paris Express et que le secteur dit « ELM Leblanc » fera l'objet d'un aménagement urbain après la libération des emprises de travaux par la société du Grand Paris,

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

4

Considérant l'étude urbaine financée par la ville de Bobigny et l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France en 2014 ayant déterminé un scénario d'aménagement pour le secteur dit « ELM LEBLANC »,

Considérant que l'EPFIF est déjà propriétaire des biens sis 10 et 12 impasse Olivier, cadastrés section F numéros 73 et 74 au titre de la convention d'intervention foncière susmentionnée, 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, dont la programmation comprendra notamment des logements locatifs sociaux,

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

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,

Décide:

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 11 impasse Olivier, cadastré à Bobigny section F n° 76 , tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de 50 000 € (cinquante mille euros).

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 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 :

- Maître François RIPART, 63 avenue Gambetta à Sevran (93270), en tant que notaire et mandataire de la vente,
- Aux propriétaires 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 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 novembre 2023



Gilles BOUVELOT
Directeur Général