

**DECISION**  
**Exercice du droit de préemption urbain**  
**par délégation de l'Établissement Public Territorial**  
**Est Ensemble**  
**pour le bien cadastré section AP 70-71**  
**sis 16-20 rue Chouméry à Bobigny**

Décision n°2400005

Réf. DIA du 30 octobre 2023/Mairie de Bobigny n° 2023-275

**Le Directeur général,**

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code de justice administrative,

Vu le code de la construction et de l'habitat (CCH),

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'Établissement 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 leur incombent,

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'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France,

h

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 les dispositions du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement du 20 décembre 2017 complétées par arrêté du 28 juillet 2022,

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 classement du bien objet de la DIA en zone UA du PLUI,

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 délibération n°CT2020\_02\_04\_19 du Conseil Territorial du 04 février 2020, délimitant le périmètre du Droit de Préemption Urbain et Droit de Préemption Urbain Renforcé à 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 la Déclaration d'Intention D'Aliéner (DIA) reçue en mairie de Bobigny le 30 octobre 2023, dans le cadre du Droit de Préemption Urbain Renforcé, transmise par Maître Frédérique TURPAULT,

notaire, sis 219 avenue Jean Jaurès à Bobigny, portant sur une maison individuelle située 16-20 rue Chouméry, cadastrée AP 70-71, dont les vendeurs mentionnés dans la DIA mettent en demeure la ville de Bobigny d'acquérir en totalité au prix de HUIT CENT MILLE EUROS (800 000 euros),

Vu la décision n° D2023\_813, 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 16-20 rue Chouméry, cadastré à Bobigny section AP n°70-71,

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 Adjoint, l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande de visite réceptionnée le 30 novembre 2023 et la visite effectuée le 12 décembre 2023,

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 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,

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 centre-ville de Bobigny, où se trouve un pôle multi-modal d'envergure métropolitaine composé d'une station de métro (ligne 5) et de stations du tramway T1, et dont l'offre s'enrichira à horizon 2030 avec une gare de la ligne 15 du Grand Paris Express, une station du T11 Express et d'une gare routière à l'horizon 2030,

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 l'étude de faisabilité réalisée par l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France en 2024 ayant déterminé la constructibilité des parcelles objet de la présente préemption à 16 logements,

Considérant que l'EPFIF a déjà préempté le 43 rue Léo Lagrange le 15 février 2023, 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 de logement, 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,

Considérant que l'EPFIF est habilité à procéder à toutes les acquisitions foncières et opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L300-1 du code de l'urbanisme au titre de la convention d'intervention foncière susvisée,

**Décide:**

**Article 1 :**

De proposer d'acquérir le bien sis 16-20 rue Chouméry, cadastré à Bobigny section AP n°70-71 , tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de 450.000,00€ (quatre cent cinquante mille euros).

Ce prix s'entendant d'un bien partiellement occupé tel qu'indiqué dans ladite déclaration d'intention d'aliéner,

**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 Frédérique TURPAULT, 219 avenue Jean Jaurès à Bobigny (93000), en tant que notaire et mandataire de la vente,
- Aux propriétaires 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 9 janvier 2024,

**Gilles BOUVELOT**  
Directeur Général