

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'Etablissement Public Territorial
Est Ensemble
pour le bien cadastré section S 63-77
sis 21-23 impasse Jean-François Lemaître à Bobigny

Décision n°2400019

Réf. DIA du 20 novembre 2023/Mairie de Bobigny n° 2023-289

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

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 UR 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 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 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 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) établie par Monsieur Lucas RAYNAUD, agent commercial au sein de l'AGENCE IMMO 5 LE RAINCY, sis 105 avenue de la Résistance au Raincy, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 20 novembre 2023 en mairie de Bobigny, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien situé 21-23 impasse Lemaître, cadastré S 63-77, libre de toute occupation, moyennant le prix de CINQ CENT TRENTE-CINQ MILLE EUROS

(535 000 €) dont VINGT MILLE EUROS (20 000 €) de commission d'agence à la charge du vendeur et demandant au titulaire du droit de préemption d'acquiescer ledit bien,

Vu la décision n° D2023_814, en date du 27 novembre 2023, 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 21-23 impasse Lemaître, cadastré à Bobigny section S n°63-77,

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 Adjointes, l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande de pièces complémentaires en date du 9 janvier 2023,

Vu la réception des pièces complémentaires le 5 février 2024,

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 et de la lutte contre l'artificialisation des sols,

Considérant les obligations induites par l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain en date du 13 décembre 2000, en matière de logement social,

Considérant les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France notamment en faveur de la densification du tissu urbain Considérant les obligations induites par l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain en date du 13 décembre 2000, en matière de logement social,

Considérant les dispositions du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement prévoyant l'augmentation de la production de logements,

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 multimodal 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 janvier 2024 ayant déterminé la constructibilité des parcelles objet de la présente préemption à environ 38 logements,

Considérant que la commune de Bobigny possède déjà 6 parcelles dans l'impasse Jean-François Lemaître, 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 :

D'acquérir aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, le bien sis 21-23 impasse Lemaître, cadastrée S 63-77, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, en valeur libre, soit au prix de CINQ CENT TRENTE-CINQ MILLE EUROS (535 000 €), dont VINGT MILLE EUROS (20 000 €) de commission d'agence à la charge du vendeur.

Article 2 :

Le vendeur est informé qu'à compter de la notification de cette décision et par suite de cet accord sur le prix de vente indiqué dans la DIA, la vente de ce bien au profit de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France est réputée parfaite. Elle sera régularisée conformément aux dispositions de l'article L 213-14 du code de l'urbanisme. Le prix devra être payé dans les quatre mois de la présente décision.

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 :

- Au propriétaire selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Monsieur Lucas RAYNAUD, 105 avenue de la Résistance 93340 LE RAINCY, en tant qu'agent commercial et mandataire de la vente du bien sis 21-23 impasse Lemaître, cadastrée S 63-77, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner,

Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie de Bobigny

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 en 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 d'un recours dans un délai de deux mois suivant la notification du rejet 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'EPPFIF dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Paris, le 1er mars 2024,



Gilles BOUVELOT
Directeur Général