

DECISION N° 2026 – 001**PORTANT EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN DELEGUE
PAR EST ENSEMBLE****LE DIRECTEUR GENERAL DE L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT D'EST ENSEMBLE HABITAT**

- Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 211-2, L. 213-2 et R. 211-5 ;
- Vu la Délibération n° 23-064 du 19 décembre 2023, transmise au Représentant de l'Etat le 02 janvier 2024, et nommant Monsieur Sébastien JOLIS « Directeur Général » de l'Office Public de l'Habitat dénommé « Est Ensemble Habitat » ;
- Vu la Délibération n°26-013, du 12 février 2026, transmise au Représentant de l'Etat le 18 février 2026, autorisant le Directeur Général à exercer par délégation le droit de préemption urbain mis en œuvre lors de l'examen des Déclarations d'Intention d'Aliéner ;
- Vu la décision n°2026_125 du 26 février 2026 d'EST ENSEMBLE déléguant à Est Ensemble Habitat l'exercice du droit de préemption relatif à un pavillon, situé à BOBIGNY (93000) 5 rue de l'Indépendance, cadastré section AM numéro 106, appartenant à Madame NKOUAH Marthe.
- Vu l'avis domanial du 17 mars 2026 relatif à l'immeuble situé à BOBIGNY, 5 rue de l'Indépendance ;

Considérant que l'article L. 211-2 du Code de l'Urbanisme autorise le titulaire du droit de préemption urbain à déléguer son droit à l'un des organismes d'habitation à loyer modéré prévus à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation,

Considérant que l'article R. 211-5 du Code de l'Urbanisme prévoit que l'exercice du droit de préemption urbain peut être délégué au directeur général des organismes d'habitation à loyer modéré,

Considérant que l'acquisition de ce pavillon par Est Ensemble Habitat, situé 5 rue de l'Indépendance à BOBIGNY, cadastré section AM numéro 106 permettra la construction d'une vingtaine de logements en BRS, ce qui répond aux objectifs de la Ville de BOBIGNY, de développer et diversifier l'offre en accession.

Considérant que la parcelle est située en zone UM du PLUi, dans un environnement « secteur en développement » faisant transition entre le tissu pavillonnaire du nord de l'A86 et l'avenue Paul Vaillant-Coutier elle-même.

Considérant qu'une déclaration d'intention d'aliéner a été adressée à la Ville de BOBIGNY, par lettre recommandée avec accusé de réception reçue le 26 janvier 2026, relative à l'immeuble sis à BOBIGNY, 5 rue de l'Indépendance, cadastré section AM numéro 106, appartenant à Madame Marthe NKOUAH, au prix de TROIS CENT CINQUANTE CINQ MILLE EUROS (355 000,00 €), frais d'agence d'un montant de QUINZE MILLE EUROS (15 000,00 €) à la charge du vendeur.

Considérant que l'ensemble des documents a été transmis à Est Ensemble Habitat par le Service Urbanisme Foncier de BOBIGNY, le 03 mars 2026.

Considérant qu'une visite sur site a été demandée et réalisée le 12 mars 2026

Considérant qu'Est Ensemble Habitat a sollicité la délégation de l'exercice du droit de préemption relatif à cet immeuble le 13 février 2026

Considérant que par décision n°2026_125 du 26 février 2026, Monsieur le Président d'Est Ensemble a délégué à Est Ensemble Habitat l'exercice du droit de préemption relatif à l'immeuble situé à BOBIGNY, 5 rue de l'Indépendance, cadastré section AM numéro 106, appartenant à Madame Marthe NKOUAH.

DECIDE

Article 1^{er} :

Exercice du Droit de Préemption Urbain délégué par Est Ensemble pour l'acquisition d'un immeuble situé à BOBIGNY, 5 rue de l'Indépendance, cadastré section AM numéro 106 d'une contenance de 3a 13ca appartenant à Madame NKOUAH, à la suite d'une DIA numéro 2026-22, aux conditions suivantes :

- Prix : 237 600,00 €
- Commission d'agence à la charge du vendeur

Article 2 :

La présente décision sera transmise à Monsieur le Préfet de Seine-Saint-Denis pour contrôle de légalité.

Fait à Montreuil, le 8 avril 2026

Monsieur Sébastien JOLIS
Directeur Général