



Décision n°D_2026_0057 URBA

Portant préemption du bien cadastré section T n°324 ; 325 et 326 sis 21 avenue Lénine 93230 Romainville (lots n°20 et 27)

Le Maire de Romainville,

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L.2122-22 et L.2122-23 relatifs aux attributions exercées par le Maire au nom de la commune, et son article L.5219-5 déterminant les compétences des établissements publics territoriaux ;

Vu la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, et notamment les dispositions issues de son article 102, VII, 1°, décidant la compétence de plein droit en matière de droit de préemption urbain des établissements publics territoriaux créés en application de l'article L.5219-2 du code général des collectivités territoriales ;

Vu le décret n° 2015-1661 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial dont le siège est à Romainville ;

Vu la délibération n°CT2020_02_04_27 du conseil de territoire de l'Etablissement public territorial d'Est Ensemble du 04 février 2020, délimitant le périmètre du Droit de Préemption Urbain et Droit de Préemption Urbain Renforcé pour la ville de Romainville ;

Vu la délibération n°CT2026-04-14-09 en date du 14 avril 2026 portant délégation du conseil de territoire d'Est-Ensemble au Président pour exercer les droits de préemption urbain et de priorité ;

Vu l'arrêté n°2026-1336 du 27 avril 2026, portant délégation au maire de Romainville Monsieur François DECHY pour signer de façon générale, tout courriers, pièces et actes nécessaires à l'instruction des déclarations d'intention d'aliéné ;

Vu le plan local d'urbanisme intercommunal d'Est-Ensemble approuvé par délibération du conseil de territoire d'Est-Ensemble en date du 4 février 2020, devenu exécutoire le 27 mars 2020 et modifié le 29 juin 2021, le 24 mai 2022, le 27 juin 2023 puis le 24 juin 2025 et devenu exécutoire le 10 juillet 2025 ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 24-0065 du 14 mai 2024 portant traitement de l'insalubrité, par lequel le préfet de la Seine-Saint-Denis a constaté l'insalubrité des parties communes de l'immeuble situé 21 avenue Lénine à Romainville (93230), cadastré section T n° 51 (devenu parcelles cadastrées section T n°324, n°325 et n°326), et a prescrit au syndicat des copropriétaires, représenté par la SELARL TULIER POLGE-ALIREZAI, administrateur judiciaire, de réaliser, dans un délai d'un an à compter de la notification de cet arrêté, les travaux nécessaires afin de mettre fin à cette situation d'insalubrité ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner n° 093063 26 B0142 reçue en mairie de Romainville le 13 avril 2026, concernant les lots n°20 et 27 de la copropriété sise 21 avenue Lénine sur les parcelles cadastrées section T n°324 ; 325 et 326, appartenant à Madame JOVANOVIC Mirjana et Madame JOVANOVIC Marina, au prix de 46 000 €, déposée par Maître HADOUX Charlotte, Notaire ;

Vu le courrier de demande de visite en date du 1^{er} juin 2026 envoyé à Maître HADOUX Charlotte, notaire mandataire du propriétaire et distribué le 8 juin 2026 ;

Vu le courrier de demande de pièces complémentaires en date du 1^{er} juin 2026 envoyé à Maître HADOUX Charlotte, notaire mandataire du propriétaire et distribué le 8 juin 2026 ;

Vu le courrier de demande de visite en date du 1^{er} juin 2026 envoyé à Madame JOVANOVIC Mirjana, propriétaire et distribué le 8 juin 2026 ;

Vu le courrier de demande de pièces complémentaires en date du 1^{er} juin 2026 envoyé à Madame JOVANOVIC Mirjana, propriétaire et distribué le 8 juin 2026 ;

Vu le courrier de demande de visite en date du 1^{er} juin 2026 envoyé à Madame JOVANOVIC Marina, propriétaire et distribué le 8 juin 2026 ;

Vu le courrier de demande de pièces complémentaires en date du 1^{er} juin 2026 envoyé à Madame JOVANOVIC Marina, propriétaire et distribué le 8 juin 2026 ;

Vu les pièces complémentaires reçues en mairie le 11 juin 2026 ;

Vu la visite effectuée le 16 juin 2026, en présence du propriétaire, du représentant de la Ville de Romainville et du représentant du pôle d'évaluation domaniale ;

Vu l'avis du pôle d'évaluation domaniale du 25 juin 2026 ;

Vu la décision n°2026-552 du 10 juillet 2026, portant délégation du droit de préemption urbain renforcé au profit de la commune de Romainville à l'occasion de la déclaration d'intention d'aliéner n° 093063 26 B0142 reçue en mairie de Romainville le 13 avril 2026, concernant la copropriété sise 21 avenue Lénine, parcelles cadastrées section T n°324 ; 325 et 326, lots n°20 et 27 appartenant à Madame JOVANOVIC Mirjana et Madame JOVANOVIC Marina, au prix de 46 000 €, déposée par Maître HADOUX Charlotte, Notaire ;

Considérant que l'immeuble situé 21 avenue Lénine est identifié au plan local d'urbanisme intercommunal comme appartenant à un ensemble bâti, urbain et paysager remarquable au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme ;

Considérant également que cette adresse est inscrite dans une réflexion d'ensemble visant à préserver et valoriser les caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères remarquables du quartier centre-ville menée par l'Établissement public territorial Est Ensemble et la commune de Romainville ;

Considérant que l'immeuble, comprenant notamment les lots n° 20 et 27 concernés par la déclaration d'intention d'aliéner objet de la présente décision, sis 21 avenue Lénine est par ailleurs frappé d'une procédure d'insalubrité remédiable ;

Considérant que la commune de Romainville est engagée dans une politique de lutte contre l'habitat indigne et de résorption de l'insalubrité ;

Considérant par conséquent qu'une étude pré-opérationnelle est conduite par la SOREQA mandatée par la Métropole du Grand Paris, incluant l'immeuble précité et les immeubles voisins adressés aux 23 et 25 avenue Lénine faisant également l'objet d'arrêtés préfectoraux constatant respectivement une situation d'insalubrité irrémédiable et une situation d'insalubrité remédiable

Considérant que, par courrier du 28 octobre 2025, l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) a confirmé à la SOREQA l'éligibilité des immeubles situés aux 21, 23 et 25 avenue Lénine aux financements destinés aux opérations de résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux ;

Considérant qu'en conséquence, la Métropole du Grand Paris, en partenariat avec la commune de Romainville et de l'Établissement public territorial d'Est Ensemble, souhaite engager une opération de résorption de l'habitat insalubre portant sur ces immeubles, incluant l'immeuble situé 21 avenue Lénine ;

Considérant que l'acquisition des lots objet de la présente déclaration d'intention d'aliéner constitue une étape indispensable à la mise en œuvre de cette opération d'intérêt général de lutte contre l'habitat indigne et de requalification du secteur ;

Considérant, dès lors, que l'exercice du droit de préemption urbain renforcé répond aux objectifs définis à l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme et est nécessaire à la réalisation de cette opération d'aménagement d'intérêt général ;

DECIDE

Article 1er : D'acquérir, par délégation du droit de préemption urbain, les lots n° n°20 et 27 de la copropriété située 21 avenue Lénine à Romainville (93230), cadastrée section T n°324, 325 et 326, appartenant aux conjoints JOVANOVIC Marina et JOVANOVIC Mirjana, au prix indiqué dans la DIA enregistrée sous le n° 093063 26 B0142, réceptionnée le 13 avril 2026, soit 46 000€ (Quarante-six mille euros)

Article 2 : D'informer le vendeur qu'à compter de la notification de cette décision et par suite de cet accord sur le prix de vente indiqué dans la déclaration mentionnée ci-dessus, la vente de ce bien au profit de la Ville de Romainville est réputée parfaite. L'acte de vente devra être signé dans les trois mois, et le prix payé dans les quatre mois à compter de la notification de la présente décision.

Article 3 : De dire qu'ampliation de la présente décision sera adressée à Monsieur le Préfet de Seine-Saint-Denis.

Article 4 : De préciser que la présente décision fait l'objet d'un affichage en mairie de Romainville et d'une publication sur le site de la Ville de Romainville en application des articles L.2131-1, L.2131-2 et R.2131-1 du code général des collectivités territoriales ;

Article 5 : De notifier la présente décision en application de l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme et dans les conditions de l'article R. 213-25 du code de l'urbanisme :

- au vendeur ou son représentant ;
- au notaire, son mandataire ;
- à l'acquéreur évincé mentionné dans la DIA.

Article 6 : De charger le Directeur général des services de l'exécution de la présente décision.

Article 7 : De préciser que 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. Elle peut également, dans le même délai de deux mois, faire l'objet d'un recours gracieux auprès de la Commune de Romainville. L'absence de réponse de la Commune de Romainville dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours. En cas de rejet du recours gracieux par la Commune de Romainville, 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.

Fait à Romainville, le 13 juillet 2026

François DECHY
Maire de Romainville

