

**DECISION**  
**Exercice du droit de préemption urbain**  
**par délégation de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble**  
**pour le bien situé 12 rue des Bergeries à Noisy-le-Sec**  
**cadastré section V n°259**

N° 2400073

Réf. DIA du 29 janvier 2024/mairie de Noisy-le-Sec

**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'habitation (CCH),

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 du 18 décembre 2020 portant renouvellement du mandat du directeur général de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la loi modifiée n° 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbains en date du 13 décembre 2000,

Vu la loi n° 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,

Vu les dispositions du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement approuvé le 20 décembre 2017,

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé par la délibération de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble en date du 4 février 2020,

Vu le classement du bien en zone UM, zone mixte du PLU,

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°CT2020-02-04-24 du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble du 4 février 2020 relative à la mise à jour des périmètres de droit de préemption urbain et de droit de préemption urbain renforcé sur le territoire de Noisy-le-Sec,

Vu la délibération n°2016-01-07-05 du conseil de territoire de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble du 7 janvier 2016 portant délégation de compétence du Président pour prendre des décisions dans des domaines limitativement énumérés parmi lesquels le droit de préemption urbain,

Vu la délibération du 26 juin 2020 n°B20-2 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Noisy-le-Sec, l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 18 juin 2020 n°2020/06-13 du Conseil municipal de la ville de Noisy-le-Sec approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Noisy-le-Sec, l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 29 septembre 2020 n°CT2020-09-29-21 de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Noisy-le-Sec, l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 11 décembre 2020 entre la commune de Noisy-le-Sec, l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble et l'EPFIF délimitant le périmètre « Bouquet Bergeries », précisant l'objectif de réalisation de 1200 logements à réaliser dans un délai de 4 ans pour un budget estimatif global de 28 millions d'euros.

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Me Maud NONNI, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 29 janvier 2024 en mairie de Noisy-le-Sec, informant Monsieur le Maire de l'intention des propriétaires d'aliéner le bien situé au 12 rue des Bergeries à Noisy-le-Sec, cadastré à section V n° 259, libre de toute occupation, moyennant le prix de TROIS CENT SOIXANTE MILLE EUROS (360 000 €), en ce non compris les honoraires d'agence d'un montant de VINGT MILLE EUROS (20 000 € TTC) à la charge de l'acquéreur.

Vu la décision n° 2024\_178 de Monsieur le Président de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble portant délégation à l'EPFIF de l'exercice du droit de préemption pour le bien sis 12, rue des Bergeries, cadastré à Noisy-le-Sec section V n°259,

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 Adjoints, l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande de pièces complémentaires signifiée le 29 mars 2024 et la réception de ces pièces le 5 avril 2024 par courriel.

Vu l'étude de capacité réalisée sur le bien mis en vente et concluant à la possibilité de réaliser sur le bien faisant l'objet de la DIA susmentionnée et sur les parcelles cadastrées section V n°260 et section V n°36, avoisinantes, situées dans le périmètre d'intervention foncière de l'EPFIF, une vingtaine de logements sociaux,

Vu les acquisitions déjà réalisées dans le secteur Bouquet Bergerie par la Ville en vue de la réalisation des objectifs de la convention,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 29 avril 2024,

**Considérant :**

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 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, sur ce périmètre de veille, ladite convention permet à l'Etablissement Public Foncier Ile-de-France d'acquérir « au cas par cas des biens immobiliers et fonciers, constituant une opportunité stratégique »,

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 le programme de la convention d'intervention foncière entre la ville de Noisy-le-Sec, l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble et l'EPFIF visant à réaliser des programmes comportant 120 logements par hectare minimum, dont 30% de logements locatifs sociaux,

Considérant que le bien objet de la DIA est situé dans le périmètre d'intervention foncière à l'intérieur duquel l'EPFIF intervient,

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi la création d'une vingtaine de logements sociaux présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme

Considérant les acquisitions déjà réalisées par la Ville dans le secteur « Bouquet Bergerie » et notamment les acquisitions des biens cadastrés section V n°36 et n°260, démontrent la réalité du projet,

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 L. 300-1 du code de l'urbanisme au titre de la convention d'intervention foncière susvisée,

Considérant que dans ces conditions, la préemption du bien objet de la DIA susvisée est stratégique pour la réalisation d'une vingtaine de logements sociaux,

**Décide :**

**Article 1 :**

De proposer d'acquérir le bien sis 12 rue des Bergeries à Noisy-le-Sec, cadastré V n° 259 tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de TROIS CENT QUINZE MILLE EUROS (315 000€) en ce non compris une commission d'agence de VINGT MILLE EUROS toutes taxes comprises (20 000€ € TTC) en sus à la charge de l'acquéreur.

Ce prix s'entendant d'un bien libre de toute occupation ou location.

**Article 2 :**

Les vendeurs sont informés qu'ils disposent 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 :

- leur 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; ou
- leur 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; ou
- leur renoncement à vendre le bien précité. Toute nouvelle mise en vente du bien nécessitera la réalisation d'une déclaration d'intention d'aliéner

A défaut de notification de la réponse dans le délai de deux mois susvisé, les vendeurs seront réputés avoir renoncé à la vente de leur 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 à :

- Aux propriétaires selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître NONNI, 10 rue Carnot, BP 26, 93136 Noisy-le-Sec, notaire en tant que notaire et mandataire de la vente,
- 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 Noisy-le-Sec

**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 Bobigny.

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'EPFIF. En cas de rejet du recours gracieux par l'EPFIF, 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 Bobigny. Ce délai est augmenté dans les mêmes conditions que celles évoquées ci-dessus.

L'absence de réponse de l'EPFIF dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Paris, le 30/04/2024



Gilles BOUVELOT  
Directeur général