

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION  
URBAIN  
par délégation de l'établissement public territorial  
EST ENSEMBLE  
pour le bien  
situé 25 rue de Romainville à Montreuil  
cadastrés section AG n° 115, 269 et 290**

N° 2500028

Réf. DIA : 93048 24 B1457

**Le directeur général de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France**

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

Vu la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 modifiée relative au Grand Paris, et notamment son article 1 visant l'objectif de construire chaque année 70 000 logements géographiquement et socialement adaptés en Ile-de-France ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment l'article L. 321-4 ;

Vu le code de justice administrative ;

Vu le décret n° 2006-1140 du 13 septembre 2006 modifié portant création de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France ;

Vu le décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013 portant approbation du schéma directeur de la région d'Ile-de-France, visant notamment à favoriser l'urbanisation par le renouvellement urbain et la densification dans les tissus urbains existant ;

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 l'arrêté préfectoral du 7 mai 2024 adoptant le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement d'Ile de France et son annexe, comportant les dispositions dudit schéma ;

Vu la délibération instaurant le périmètre de droit de préemption sur la commune de Montreuil, n°CT2020\_02\_04\_23 du conseil de territoire de l'EPT Est Ensemble du 4 février 2020 ;

Vu la délibération du conseil de territoire autorisant Monsieur le président à exercer le droit de préemption et à en déléguer l'exercice à l'occasion de l'aliénation d'un bien , délibération n°2020-07-16-04 du 16 juillet 2020 ;

Vu la décision de Monsieur le président portant délégation à l'EPFIF de l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de l'aliénation envisagée , décision n°2025-223 du 12 mars 2025 ;

Vu le PLUI applicable à ce jour sur la commune de Montreuil ;

Vu le programme local de l'habitat approuvé par délibération , délibération n°DEL20160203\_6 du conseil municipal de la ville de Montreuil

Vu la délibération n° A21-1 du 24 mars 2021 du conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France validant le programme pluriannuel d'intervention 2021-2025 ;

Vu le règlement intérieur institutionnel et les délibérations adoptées par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France déléguant à son directeur général, et, en cas d'empêchement, aux directeurs généraux adjoints, l'exercice du droit de préemption ;

Vu la convention d'intervention foncière conclue entre l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, la ville de Montreuil et l'Etablissement public territorial Est Ensemble le 19 décembre 2024 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA)

- Établie par Maître Denis FALLATEUF
- Reçue à la mairie de Montreuil le 11 décembre 2024
- Portant sur le bien situé 25 rue de Romainville  
soit sur les parcelles cadastrées AG 115, AG 269 et AG 290 représentant 1 567 m<sup>2</sup>  
correspondant à deux locaux d'activité occupés pour un total de 696,60 m<sup>2</sup>
- Pour un montant de CINQ MILLIONS CENT MILLE euros (5 100 000 €)
- Indiquant, en sus du montant de cession, une commission d'agence de DEUX CINQUANTE CINQ MILLE EUROS (255 000 €) à la charge de l'acquéreur

Vu le classement du bien objet de la DIA en zone UM du PLUI destinée au maintien d'une mixité de fonctions ;

Vu la demande unique de communication de documents reçue par le propriétaire ou, le cas échéant par son mandataire, le 10 février 2025 ;

Vu la réception desdits documents le 13 février 2025 ;

Vu la demande de visite notifiée au propriétaire ou le cas échéant à son mandataire le 10 février 2025 ;

Vu la notification de l'acceptation de la visite en date du 12 février 2025 ;

Vu le constat contradictoire établi à l'issue de la visite en date du 20 février 2025 ;

Vu la saisine et l'avis de la direction nationale d'interventions domaniales,

\*\*\*

**Considérant que :**

L'étude de faisabilité réalisée sur les parcelles objets de la DIA précitée permet d'envisager la réalisation d'un projet mixte d'environ 40 logements dont 50% sociaux et de 1000 m<sup>2</sup> d'activité sur le

site

Les éléments qui précèdent exposent ainsi la nature du projet.

Les éléments qui précèdent démontrent la réalité de l'action d'aménagement ainsi que l'intérêt général poursuivi.

\*\*\*

**Décide :**

#### **Article 1**

De proposer d'acquérir le bien tel que décrit dans la DIA mentionnée ci-dessus, situé 25 rue de Romainville à Montreuil, cadastré section AG n°115, 269 et 290

Au prix de QUATRE MILLIONS D'EUROS (4 000 000 €) en ce compris la commission à la charge de l'acquéreur auquel se substitue l'autorité préemptrice, sous réserve que les conditions légales afférentes à son exigibilité soient remplies.

Ce prix s'entend en l'état d'occupation des biens tel que précisé dans la DIA, ses annexes et les documents communiqués.

#### **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 de 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 ;

- son maintien du prix figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner, l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France saisira en conséquence la juridiction compétente en matière d'expropriation pour une fixation judiciaire du prix ;

- son 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 susvisés, le vendeur sera réputé avoir renoncé à la vente de son bien

#### **Article 3**

En cas d'accord, l'acte authentique sera établi par le notaire représentant l'Établissement public foncier d'Ile-de-France.

#### **Article 4**

La présente décision est transmise à Monsieur le préfet de Paris et d'Ile-de-France.

Elle est notifiée, 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 et, le cas échéant, à son mandataire ou représentant ;
- le cas échéant, au notaire ;
- le cas échéant, à la personne mentionnée dans la DIA qui avait l'intention d'acquérir le bien.

## **Article 5**

La présente décision fait l'objet d'un affichage en la mairie du lieu de situation du bien concerné et d'une publication en application de l'article R. 321-12 du code de l'urbanisme.

## **Article 6**

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de sa notification ou de sa publicité 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 dans les 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'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, dans un délai de deux mois suivant la notification du rejet, d'un recours devant le tribunal administratif précité. Ce délai est augmenté dans les mêmes conditions que celles évoquées ci-dessus.

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 directeur général