

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION
URBAIN
par délégation de l'établissement public territorial
Est Ensemble
pour le bien
situé 72 rue Paul Vaillant-Couturier, 93130 Noisy-le-sec
Cadastré section M n° 139**

N° 2500029

Réf. DIA : 2024-372

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

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 n°CT2020-02-04-24 du conseil de territoire de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble du 4 février 2020 pour la ville de Noisy-le-Sec ;

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 n°CT2021-09-28-3 en date du 28 septembre 2021 ;

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 n°2025-222 en date du 19 mars 2025 de l'Etablissement public territorial Est Ensemble, reçu en préfecture le 20 mars 2025 ;

Vu le PLUI applicable à ce jour sur la commune de Noisy-le-Sec ;

Vu le programme local de l'habitat approuvé par délibération du conseil de territoire de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble en date du 13 décembre 2016 ;

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 et la commune de Noisy-le-Sec et l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble le 11/12/2020 ;

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

- établie par Maître Sébastien CRASTRE
- reçue à la mairie Noisy-le-Sec le 20 décembre 2024
- portant sur le bien situé 72 rue Vaillant Couturier à Noisy-le-Sec soit sur la parcelle cadastrée section M n° 139 correspondant à de l'activité et des bureaux
- pour un montant de UN MILLION SIX CENTS MILLE euros (1 600 000 €)
- indiquant, en sus du montant de cession, une commission d'agence de QUATRE VINGT MILLE EUROS (80 000 €) à la charge du vendeur.

Vu le classement du bien objet de la DIA en zone UC du PLUI destinée à une mixité de fonction (activités, équipements, commerces, logements ;

Vu la demande de visite notifiée au propriétaire ou le cas échéant à son mandataire le 5 février 2025 ;

Vu la notification de l'acceptation de la visite en date du 11 février 2025 ;

Vu le constat contradictoire établi à l'issue de la visite en date du 24 février 2025 ;

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

***.

Considérant que :

Le bien objet de la DIA est localisé au sein du périmètre de veille foncière "Plaine Ouest", secteur identifié au PLU de Noisy-le-Sec par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qui prévoit de développer un nouveau quartier urbain mixte, d'habitat et d'activités,

Ces opérations d'aménagement urbain nécessitent une maîtrise foncière préalable, l'acquisition de ce foncier permettrait de développer un programme immobilier en cohérence avec les orientations du

PLUI et notamment l'OAP Plaine Ouest et représente ainsi une opportunité stratégique,

Les éléments qui précèdent exposent ainsi la nature du projet

Considérant que l'EPPFIF est déjà propriétaire des biens sis 74 rue Paul Vaillant Couturier et 66-68 rue Paul Vaillant Couturier ;

La maîtrise du bien objet de la présente décision permettra, à terme, un remembrement permettant de créer un seul tènement de 5 270m² qui permettra la réalisation de logements et en particulier de logements sociaux ;

Les éléments qui précèdent démontrent la réalité de l'opération 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 72 rue Vaillant Couturier à Noisy-le-Sec cadastré section M n° 139.
Au prix de HUIT CENT MILLE EUROS (800 000 €).

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

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 la vente du bien au profit de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France devra être régularisée conformément aux dispositions des articles L. 213-14 et R. 213-12 du code de l'urbanisme ;
- ou son maintien du prix figurant dans la déclaration mentionnée ci-dessus, 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 son renoncement à vendre le bien précité.

Toute nouvelle mise en vente du bien nécessitera la réalisation d'une déclaration au sens de l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme.

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'Etablissement 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 il me semble 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

Le directeur général