

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION
URBAIN
par délégation de l'établissement public territorial
EST ENSEMBLE
pour le lot de copropriété n°1
situé 37 rue de la République à Montreuil
cadastré section BG n° 4**

N° 2500030

Réf. DIA : 93048 24 B1506

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°2025-224 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 Christophe BERNIER
- Reçue à la mairie de Montreuil le 24 décembre 2024
- Portant sur le bien situé 37 rue de la République à Montreuil sur la parcelle cadastrée BG 4 correspondant au lot n°1 de la copropriété, un bureau à usage commercial sans occupant
- Pour un montant de CINQ CENT MILLE euros (500 000 €)
- Indiquant, en sus du montant de cession, une commission d'agence de CINQUANTE MILLE EUROS (50 000 €) 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 18 février 2025 ;

Vu la réception desdits documents le 26 février 2025 ;

Vu la demande de visite notifiée au propriétaire ou le cas échéant à son mandataire le 18 février 2025 ;

Vu la notification de l'acceptation de la visite en date du 19 février 2025 ;

Vu le constat établi en date du 28 février 2025, sur l'impossibilité de finalement réaliser la visite en l'absence du propriétaire ;

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

Considérant que :

L'acquisition déjà réalisée par l'EPFIF de l'ensemble immobilier sis 29 rue de la République cadastré BG 9, 10 et 15 et l'acquisition du bien sis 39-41 rue de la République cadastré BG n°2 et 3 directement mitoyen du bien objet de la DIA. La préemption du bien sis 37 rue Emile Zola cadastré BG n°16 visant à créer un ténement foncier capable d'accueillir une opération de création de logement sur ce secteur.

L'étude de faisabilité réalisée par un architecte qui prévoit la construction de 54 logements dont 30% de logements sociaux et des commerces ainsi que le développement de surfaces dédiées à l'activité productive et qui intègre la parcelle BG n°4.

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 le lot n°1 de bien sis 37 rue de la République, cadastré BG n°4

Au prix de CENT SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (170 000 €) 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'Etablissement 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'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. 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