

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION  
URBAIN  
par délégation de l'établissement public territorial  
EST ENSEMBLE  
pour les lots de copropriété  
n°1, 3, 4, 5, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 25, 26 dépendants  
du bien situé 56 rue Henri Barbusse aux Lilas et  
cadastré section D n°29**

N° 2500036

Réf. DIA : 25B-0004

**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 du Conseil de Territoire de l'EPT Est Ensemble n°2020-02-04-22 du 04 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 n°CT2021-09-28-3 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°2025-127 du 26 février 2025 ;

Vu le PLUI applicable à ce jour sur la commune des Lilas ;

Vu le programme local de l'habitat approuvé par délibération du Conseil Territorial CT2016-12-13-2 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 des Lilas, l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble le 30 décembre 2019 modifiée par avenant en date du 22 décembre 2022 ;

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

- Établie par Maître Xavier LEMAIRE
- Reçue à la mairie des Lilas le 2 janvier 2025
- Portant sur le bien situé 56 rue Henri Barbusse aux LILAS (93)  
Soit sur la parcelle cadastrée D29  
Correspondant aux lots de copropriété n°1, 3, 4, 5, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 25, 26
- Pour un montant de CINQ CENT SOIXANTE QUINZE MILLE DEUX CENTS EUROS (575 200 €)
- Indiquant, en sus du montant de cession, une commission d'agence de CINQUANTE TROIS MILLE HUIT CENT SOIXANTE QUINZE EUROS (53 875 €) A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR ;

Vu le classement du bien objet de la DIA en zone UH34E10 du PLUI destinée à la préservation des formes urbaines existantes qui n'ont pas vocation à évoluer vers une autre forme urbaine ;

Vu la demande unique de communication de documents reçue par le propriétaire ou, le cas échéant par son mandataire, le 24 février 2024 ;

Vu la réception desdits documents le 24 février 2025 ;

Vu la demande de visite notifiée au propriétaire ou le cas échéant à son mandataire le 24 février 2025 ;

Vu la notification de l'acceptation de la visite en date du 26 février 2025 ;

Vu le constat contradictoire établi à l'issue de la visite en date du 10 mars 2025 ;

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

\*\*\*

**Considérant que :**

Le bien concerné, une fois acquis, fera l'objet d'une démolition et son emprise servira à la construction d'un programme de logement, à savoir un immeuble R+2.

Les éléments qui précèdent exposent ainsi la nature du projet.

La convention d'intervention foncière susvisée porte sur un périmètre de veille englobant tout le territoire de la commune pour accompagner les projets de cette dernière par une action foncière en amont, laquelle a déjà permis la réalisation d'opérations 100% sociales ;

L'acquisition du bien est stratégique pour la réalisation des objectifs de la convention d'intervention foncière et qu'une telle opération présente un intérêt général au sens de l'article L210-1 du code de l'urbanisme ;

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 56 rue Henri Barbusse, cadastré section D numéro 29 constituant les lots de copropriété n°1, 3, 4, 5, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 25, 26

Soit au prix de QUATRE CENT QUARANTE SIX MILLE CENT VINGT CINQ EUROS (446 125 €) en ce non compris la commission d'agence 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 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. 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