

**DECISION**  
**Exercice du droit de préemption urbain**  
**par délégation de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble**  
**pour le bien cadastré section H 29-38-39-40-41-68-69-74-78-82-99-67**  
**sis 93 avenue de Strasbourg à Noisy-le-Sec**

Décision n° 2200225

Réf. DIA du 10 mai 2022/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 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 lui 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 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 loi modifiée numéro 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbain en date du 13 décembre 2000,

Vu la loi numéro 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, visant notamment à favoriser l'urbanisation par le renouvellement urbain et la densification dans les tissus urbains existants, en particulier à proximité des gares,

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 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 loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté et notamment l'article L211-2 du code de l'urbanisme qui rend les établissements publics territoriaux créés en application de l'article L.5219-2 du code général des collectivités territoriales compétents de plein droit en matière de droit de préemption urbain,

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° B20-2-13 du conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la Ville 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 du conseil de territoire de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble approuvant la convention d'intervention foncière entre la Ville 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 Ville, l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble et l'Etablissement Public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière signée entre l'Etablissement Public Foncier Ile-de-France, la Ville de Noisy-le-Sec et l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble en date du 11 décembre 2020, bénéficiant d'une enveloppe financière de 28 millions d'euros,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner n°2022-217, transmise dans le cadre du droit de préemption urbain renforcé et réceptionnée en mairie de Noisy-le-Sec le 10 mai 2022, informant de la cession d'un ensemble immobilier composé d'un immeuble à usage d'entrepôt et d'un pavillon à usage d'habitation, d'une surface utile totale d'environ 1900 m<sup>2</sup>, sis 93 avenue de Strasbourg, à Noisy-le-Sec, implantés sur les parcelles cadastrées section H numéros 29, 38, 39, 40, 41, 68, 69, 74, 78, 82, 99, 67, au prix de 1 500 000 € (un million cinq cent mille euros), en ce non compris une commission de 144 000 € (cent quarante-quatre mille euros) à la charge de l'acquéreur,

Vu la décision n° 2022/470 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 93 avenue de Strasbourg, cadastré à Noisy-le-Sec section H numéros 29, 38, 39, 40, 41, 68, 69, 74, 78, 82, 99, 67,

Vu la décision n°2022-56 en date du 21 juillet 2022 du Directeur Général de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France déléguant au Directeur Général Adjoint l'exercice du droit de préemption du 25 juillet au 12 août 2022 inclus,

Vu la décision n°2022-15 en date du 21 juillet 2022 du Directeur Général de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France portant délégation de signature au Directeur Général Adjoint,

Vu la demande de visite en date du 24 juin 2022, son acceptation en date du 29 juin 2022 et sa réalisation en présence de la DNID en date du 20 juillet 2022,

Vu la demande des pièces complémentaires en date du 29 juin 2022 et leur réception en date du 4 juillet 2022,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 29 juillet 2022,

Vu les acquisitions déjà réalisées par l'EPFIF sur la commune de Noisy-Le-Sec, des biens sis 41, 43, 65, 67, 73 bis et 75 avenue de Strasbourg,

### **Considérant :**

Considérant les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France notamment en faveur de la densification du tissu urbain,



Considérant la localisation du bien objet de la DIA au sein d'un « périmètre de veille foncière » identifié dans la convention d'intervention foncière signée entre la Ville de Noisy-le-Sec, l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble et l'Etablissement Public Foncier d'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 la proximité de la gare de Noisy-le-Sec, desservie par le RER E, le tramway T1, trois lignes de bus et dès 2024 le T11 Express,

Considérant que le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France identifie ce secteur comme étant « à fort potentiel de densification » et « un quartier à densifier à proximité d'une gare »,

Considérant que la PLUI d'Est Ensemble entend développer la « mixité fonctionnelle », garantir « l'équilibre logements/activités » et « intensifier le développement urbain à proximité des transports structurants »,

Considérant que l'EPFIF s'est déjà rendu propriétaire dans le cadre de la convention d'intervention foncière susvisée des biens sis 41-43-65-67-73 bis et 75 avenue de Strasbourg et que le bien objet de la DIA viendrait utilement compléter la maîtrise foncière de ce secteur, en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement qui pourrait comporter environ 10 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'activités, à proximité d'un pôle de transports en commun majeur,

Considérant la convention d'intervention foncière entre la Ville de Noisy-le-Sec, l'Etablissement Public Territoriale Est Ensemble et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France signée le 11 décembre 2020 visant à favoriser, sur les périmètres d'intervention de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, des opérations de logements et d'activités,

Considérant que ces actions d'aménagement urbain nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Considérant que le Président du Territoire est compétent pour déléguer l'exercice du Droit de Préemption à l'occasion de l'aliénation d'un bien,

Considérant ainsi que l'acquisition du bien est stratégique pour la réalisation des objectifs assignés,

**Décide :**

**Article 1 :**

De proposer d'acquérir le bien sis 93 avenue de Strasbourg, cadastré à Noisy-le-Sec section H numéros 29, 38, 39, 40, 41, 68, 69, 74, 78, 82, 99, 67 au prix de 1 000 000 € (un million d'euros), dans son état d'occupation tel que décrit dans la DIA en ce compris une commission de 144 000 € (cent quarante-quatre mille euros)

**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'EPFIF devra être régularisée conformément aux dispositions des articles L 213-14 et R 213-12 du Code de l'Urbanisme. L'acte de vente devra être signé dans les trois mois, et le prix payé dans les quatre mois à compter de la réception de la lettre d'acceptation ;

ou

- 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, conformément aux articles R213-8 et R213-11 du Code de l'Urbanisme ;

ou

- son renoncement à vendre le bien précité. Toute nouvelle mise en vente du bien nécessitera le dépôt d'une nouvelle déclaration d'intention d'aliéner ;

Le service auquel la réponse doit parvenir est l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ILE-DE-FRANCE – Agence opérationnelle 1 – 4/14 rue Ferrus 75014 Paris. 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 :**

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, sous pli recommandé avec accusé de réception ou remise contre décharge à :

- Maître Agnès ROQUELAURE, 15 boulevard Poissonnière à Paris (75002) en tant que notaire et mandataire de la vente,
- Aux propriétaires selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- 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 et à l'EPT Est Ensemble

**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 compétent.

Elle peut également, dans le même délai de deux mois, 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 d'un recours dans un délai de deux mois suivant la notification du rejet devant le Tribunal Administratif compétent.

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 2 août 2022

**Michel GERIN**  
Directeur Général Adjoint

