

**DECISION**  
**Exercice du droit de préemption urbain**  
**par délégation de l'Etablissement Public Territorial**  
**Est Ensemble**  
**pour le bien situé 111 rue Stalingrad, Montreuil**  
**cadastré section BS n°180**

N° 2400045

Réf. DIA n° 93048 23 B1574

**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 leur 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** la loi modifiée n° 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbains en date du 13 décembre 2000,

**Vu** la loi n° 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,

**Vu** les dispositions du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement approuvé le 20 décembre 2017,

**Vu** le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération CT2020-02-04-1 du Conseil de Territoire Est Ensemble en date du 4 février 2020,

**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** les délibérations du Conseil Municipal des 16 décembre 1999, 5 avril 2001 et 14 décembre 2013 et 3 février 2016 relatives au droit de préemption urbain renforcé selon les termes de l'article L.211.4 du code de l'Urbanisme dernier alinéa,

**Vu** la délibération du Conseil Municipal du 4 février 2020, approuvant la mise en place du Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble des zones urbaines du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal sur la commune de Montreuil et du droit de préemption urbain renforcé sur la commune de Montreuil tel que délimité sur le plan annexé à la délibération,

**Vu** la délibération du 8 février 2023 n°2023\_02\_08\_\_16-DE du Conseil municipal de la ville de Montreuil approuvant la convention d'intervention foncière entre la ville de Montreuil, l'Etablissement public territorial Est Ensemble et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

**Vu** la délibération du 7 février 2023 n°2023\_02\_07\_27-DE de l'EPT Est Ensemble approuvant la convention d'intervention foncière entre la ville de Montreuil, l'Etablissement public territorial Est Ensemble et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

**Vu** la délibération n°B23-1-8 du 8 mars 2023 du Bureau de l'EPFIF approuvant la convention d'intervention foncière entre la ville de Montreuil, l'Etablissement public territorial Est Ensemble et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

**Vu** la convention d'intervention foncière tripartite, signée le 17 avril 2023 entre l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France (EPF-IF), la commune de Montreuil et l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble,

**Vu** la délibération n°2020\_07\_16\_04 du 16 juillet 2020 portant délégation de compétence au Président de l'EPT Est Ensemble pour prendre des décisions dans des domaines limitativement énumérés parmi lesquels l'exercice du droit de préemption urbain,

**Vu** la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Lucie LAVOILLOTTE, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 19 décembre 2023 en mairie de Montreuil, informant Monsieur le Maire de l'intention de la SCI EDEN de vendre le bien situé au 111 rue Stalingrad à Montreuil, cadastré section BS n°180, occupé comme indiqué dans la DIA, moyennant le prix de QUATRE MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS (4 500 000€),

**Vu** la décision du Président de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble n°2024-253 en date du 25 mars 2024 portant délégation à l'EPFIF l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de la DIA susvisée,

**Vu** le règlement intérieur institutionnel et les délibérations adoptées par le Conseil d'administration de l'EPFIF déléguant à son Directeur Général, et, en cas d'empêchement, aux Directeurs Généraux Adjoints, l'exercice du droit de préemption,

**Vu** le lancement par la ville de Montreuil et l'EPFIF de la consultation pour l'étude urbaine et programmatique du secteur Stalingrad, étude qui permettra de préfigurer la mutation du secteur Stalingrad,

**Vu** l'étude de faisabilité réalisée sur le bien mis en vente et concluant à la possibilité de réaliser sur ce foncier une opération mixte comprenant une quarantaine logements et 1000 m<sup>2</sup> d'activité,

**Vu** les acquisitions déjà réalisées dans le secteur Stalingrad par l'EPFIF en vue de la réalisation des objectifs de la convention d'intervention foncière du 17 avril 2023 par l'acquisition des parcelles sis 134 rue de Stalingrad (cadastrée BS 196), 138 rue de Stalingrad (cadastrée BS 15), 71 rue de Stalingrad (cadastrée BT 100) et 103 rue de Stalingrad (cadastrée BS 194),

**Vu** la demande de visite notifiée le 14 février 2024 au propriétaire et le 13 février au notaire,

**Vu** la visite effectuée le 29 février 2024,

**Vu** l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 25 mars 2024,

**Considérant** que le Président de l'EPT Est Ensemble est compétent pour déléguer l'exercice du droit de préemption à l'occasion de l'aliénation d'un bien,

**Considérant** que cette propriété est située dans le périmètre de maîtrise foncière dit « Stalingrad » de la convention d'intervention foncière susvisée,

**Considérant** que l'EPFIF a vocation à étudier toutes DIA concernant des parcelles qui feraient l'objet de mutations sur ce secteur afin d'acquérir pour le compte de la commune les biens nécessaires à la maîtrise des parcelles destinées au développement de ce secteur ;

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

**Considérant** l'objectif fixé par l'article 1 de la loi n°2010-597 relative au Grand Paris, de construire 70 000 logements géographiquement et socialement adaptés sur la Région Ile-de-France,

**Considérant** les objectifs du PADD approuvé le 4 février 2020 notamment en matière environnementale et d'encadrement du développement urbain,

**Considérant** que le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France le 24 mars 2021, fixe pour objectif prioritaire à l'EPFIF de contribuer à accélérer et augmenter la production de logements et en particulier de logements sociaux / d'agir en faveur du développement économique,

**Considérant** que le secteur dit de « Stalingrad », fait l'objet d'un périmètre de maîtrise foncière au sein de la convention tripartite signée le 17/04/2023 entre l'EPFIF, la commune de Montreuil et l'EPT Est Ensemble, en vue de la requalification urbaine du quartier dans une logique de ville mixte combinant le maintien de l'activité économique et le développement de l'habitat,

**Considérant** que la parcelle cadastrée BS N°180 du 111 rue Stalingrad est située au cœur du périmètre susvisé, qu'elle participe aux objectifs précités au même titre que d'autres biens acquis par l'EPFIF au 71, 138, 134 bis et 103 rue Stalingrad,

4

**Considérant** que l'étude de faisabilité réalisée sur le bien objet de la DIA précitée permet d'envisager la réalisation d'un projet mixte d'environ 40 logements et de 1000 m<sup>2</sup> d'activité sur site,

**Considérant** que cette acquisition revêt un caractère stratégique contribuant à la transformation urbaine du secteur.

**Décide :**

**Article 1 :**

De proposer d'acquérir le bien sis 111 rue Stalingrad à Montreuil, cadastré BS n°180, au prix de TROIS MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS (3 500 000€).

Ce prix s'entendant en l'état d'occupation de l'immeuble tel que précisé dans la DIA.

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

À 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 :

- Aux vendeurs
- A Maître Lucie LAVOILLOTTE, 4 rue du Faubourg Saint-Jacques, Beaune 21200, notaire en tant que notaire et mandataire de la vente,
- A l'acquéreur évincé

**Article 5 :**

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie de Montreuil.

**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 de Montreuil. Ce délai est augmenté, conformément à l'article R 421-7 du code de justice administrative, d'un mois si vous demeurez en 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'EPFIF. En cas de rejet du recours gracieux par l'EPFIF, 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 de Montreuil. Ce délai est augmenté dans les mêmes conditions que celles évoquées ci-dessus.

L'absence de réponse de l'EPFIF dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Paris, le 27 mars 2024



Gilles BOUVELOT  
Directeur Général