

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION
URBAIN
par délégation de l'établissement public territorial
Grand Paris Grand Est
pour le bien
sis 170 rue du Général Leclerc à Rosny-sous-Bois
cadastré section BI n° 91**

N° 2500004
Réf. DIA : 24/156

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 du conseil municipal de la commune de Rosny-sous-Bois en date du 18 février 2016 instituant le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines du territoire ;

Vu la délibération du conseil de territoire de l'EPT Grand Paris Grand Est 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°CT2020/016-33 en date du 16 juillet 2020

Vu la décision de Monsieur le président de l'EPT Grand Paris Grand Est portant délégation à l'EPPFIF de l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de l'aliénation envisagée DP2024-785 du 13 décembre 2024

Vu le PLUI applicable à ce jour sur la commune de Rosny-sous-Bois ;

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 Rosny-sous-Bois le 5 septembre 2013 et sa dernière modification par avenant en date du 4 février 2020 ;

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

- établie par Maître Cyril Taillandier, notaire
- reçue à la mairie de Rosny-sous-Bois le 28 octobre 2024
- portant sur le bien situé 170 rue du Général Leclerc à Rosny-sous-Bois (93) soit sur la parcelle cadastrée section BI n° 91 correspondant à une maison individuelle libre de toute occupation
- pour un montant de six cent cinquante mille euros (650 000 €)
- sans indication de commission d'agence

Vu le classement du bien objet de la DIA en zone UG du PLUI destinée aux grands collectifs ;

Vu la demande unique de communication de documents reçue par le propriétaire ou, le cas échéant par son mandataire, le 27 décembre 2024 ;

Vu la réception desdits documents le 3 janvier 2025 ;

Vu la demande de visite notifiée au propriétaire ou le cas échéant à son mandataire le 27 décembre 2024 ;

Vu le refus tacite à la demande de visite le 4 janvier 2025 ;

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

Considérant que :

Le bien objet de la DIA est inclus dans l'assiette foncière d'un projet de construction d'une résidence de 103 logements, pour lequel un permis de construire a été accordé par arrêté du Maire de Rosny-sous-Bois le 22 mars 2023.

Les éléments qui précèdent exposent ainsi la nature du projet.

L'acquisition du bien concerné par la DIA est indispensable pour permettre la réalisation du projet susmentionné

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 170 rue du Général Leclerc à Rosny-sous-Bois cadastré section BI n° 91
Au prix de cinq cent quatre-vingt mille euros (580 000 €).

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. 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