

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION  
URBAIN RENFORCE  
par délégation de l'établissement public territorial  
Plaine Commune  
pour le bien  
situé 17 rue Jules Vallès 93200 SAINT-DENIS  
cadastré section U n°333, 334, 336, 341**

N° 2500051

Réf. DIA :IA 093 066 25 A0207

**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 au bénéfice de l'EPT Plaine Commune en date du 25 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° CT-25/4103 en date du 14 janvier 2025 ;

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 en date du 1er avril 2025 ;

Vu le PLUI applicable à ce jour sur la commune de Saint-Denis ;

Vu le programme local de l'habitat approuvé par délibération du 28 juin 2022 ;

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 Pierrefitte-sur-Seine en date du 18 juin 2018,

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

- établie par Maître Julie BLECH
- reçue à la mairie de SAINT-DENIS le 4 mars 2025
- portant sur le bien situé 17 rue Jules Vallès 93200 SAINT-DENIS soit sur les parcelles cadastrées U 333, 334, 336, 341 correspondant à un bâti, sur terrain propre d'une contenance de 1 476 m<sup>2</sup>, libre de toute occupation,
- pour un montant de HUIT CENT QUATRE VINGT DIX MILLE euros (890 000 €)
- indiquant, en sus du montant de cession, une commission d'agence de SOIXANTE MILLE euros toutes taxes comprises (60 000 € TTC) à la charge de l'acquéreur ;

Vu le classement du bien objet de la DIA en zone UP14 du PLUI destinée aux espaces de projets portant sur le secteur Vallès à Pierrefitte-sur-Seine ;

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

\*\*\*

### **Considérant que :**

L'étude urbaine mandatée par l'Etablissement public territorial Plaine Commune et la Ville de Pierrefitte-sur-Seine en 2017 prévoit la requalification du secteur dit Jules Vallès avec le développement d'un quartier mixte comprenant logements diversifiés, activités/commerces, équipements publics, et restructuration du schéma viaire ; cette démarche est en phase de conclusion, qui interviendra avant fin 2025 ;

Les parcelles faisant l'objet de la DIA sont situées au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle n°18 correspondant au secteur Jules Vallès, actuellement composé d'une zone mixte d'habitat pavillonnaire, d'entrepôts et de garages, et ayant vocation à accueillir des opérations d'habitat collectif, d'activités et d'équipements publics ;

Les éléments qui précèdent exposent ainsi la nature du projet.

L'EPFIF est habilité à procéder à toutes les acquisitions foncières et opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme au titre de la convention d'intervention foncière susvisée en date du 18 juin 2018.

Les biens de la DIA constituent une opportunité foncière située dans le périmètre de maîtrise délimité par ladite convention ;

Les acquisitions amiables et par voie de préemption déjà réalisées par l'EPFIF sur ce secteur démontrent la réalité du projet ;

Les éléments qui précèdent démontrent la réalité de l'opération 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 17 rue Jules Vallès 93200 SAINT-DENIS,

Au prix de SIX CENT SOIXANTE MILLE euros (660 000 €).

en ce non compris la commission d'agence 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 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'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 ; ou
- 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 directeur général