

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION  
URBAIN RENFORCE  
par délégation de l'établissement public  
Est Ensemble  
pour le bien  
situé 161 avenue Anatole France à Noisy-le-Sec  
Cadastré Section Q n°72**

N° 2500060  
Réf. DIA : 25/58

**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 n°CT2020-02-04-24 du conseil de territoire de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble du 4 février 2020 pour la ville de Noisy-le-Sec ;

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 en date 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°2025-334 en date du 17 avril 2025 de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble, reçu en préfecture le 18 avril 2025 ;

Vu le PLUI applicable à ce jour sur la commune de Noisy-le-Sec ;

Vu le programme local de l'habitat approuvé par délibération du conseil de territoire de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble 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 de Noisy-le-Sec et l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble le 11/12/2020 ;

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

- établie par Maître CRENEAU-JABAUD Béatrice
- reçue à la mairie de Noisy-le-Sec le 31 janvier 2025
- portant sur le bien situé 161 avenue Anatole France à Noisy-le-Sec soit sur la parcelle cadastrée section Q n° 72 correspondant à un bien mixte, composé d'une maison R+1 de 75m<sup>2</sup> et d'un rez-de-chaussée anciennement utilisé pour une activité professionnelle d'atelier stockage de 150 m<sup>2</sup>, non occupé
- pour un montant de SEPT CENT CINQUANTE MILLE euros (750 000 €)
- sans indication de commission d'agence

Vu le classement du bien objet de la DIA en zone UC du PLUI destinée à une mixité de fonctions telles que de l'activité, équipements, commerces, logements ;

Vu la demande unique de communication de documents reçue par le propriétaire ou, le cas échéant par son mandataire, en date du 28 mars 2025 et reçue le 31 mars 2025 ;

Vu la réception desdits documents le 4 avril 2025 ;

Vu la demande de visite notifiée au propriétaire ou le cas échéant à son mandataire en date du 28 mars 2025 et reçu le 2 avril 2025 ;

Vu la notification de l'acceptation de la visite en date du 4 avril 2025 ;

Vu le constat contradictoire établi à l'issue de la visite en date du 11 avril 2025 ;

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

\*\*\*

**Considérant que :**

Le bien objet de la DIA est localisé au sein du périmètre de veille foncière dit "Anatole France", secteur faisant l'objet d'études urbaines portée par l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble. L'objet de l'étude est de permettre une structuration du développement de ce secteur soumis à des dynamiques fortes consécutives à l'arrivée du Métro ligne 11 et de la ligne de Tramway T1,

Considérant le périmètre de sursis-à-staturer instauré sur le secteur, dont l'objectif poursuivi est d'aboutir à des projets de constructions cohérents avec les objectifs fixés par l'étude menée,

Considérant que le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal d'Est-Ensemble, dont le bilan de la concertation a été arrêté en Conseil de territoire du 24 septembre 2024, a pour projet l'instauration d'une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle « Place Carnot – les Coteaux »,

Considérant que du fait de sa situation, le bien sis 161 avenue Anatole France présente un intérêt stratégique à la fois au regard de sa proximité avec la pôle intermodale de la Place Carnot, qu'au regard des objectifs de préservation des perspectives paysagères dans le secteur.

Les éléments qui précèdent exposent ainsi la nature du projet.

Considérant que l'acquisition de ce foncier par l'EPFIF permettrait de développer un programme immobilier en cohérence avec les orientations du PLUI. La maîtrise du bien objet de la présente décision permettra un remembrement et la réalisation de logements, en particulier de logements sociaux.

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 161 avenue Anatole France à Noisy-le-Sec cadastré section Q n°72  
Au prix de SIX CENT MILLE EUROS (600 000 €).

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

Le directeur général