

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION  
URBAIN  
par délégation de l'établissement public territorial  
PLAINE COMMUNE  
pour le bien  
situé 15 rue Fernand Grenier à Saint-Denis  
cadastré section CH n° 75**

N° 2500073

Réf. DIA : 09306625A0151

**Le directeur général de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France**

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 modifiée relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;

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 la délibération instaurant le périmètre de droit de préemption du Conseil de Territoire de l'EPT Plaine Commune n° CT-20/1459 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 en date du 28 juin 2022 ;

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 27 mai 2025, n°DDP-25/132 ;

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

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 ville de Saint-Denis et l'EPT Plaine Commune en date du 24 juin 2022 ;

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

- établie par Maître Michel DEVULDER
- reçue à la mairie de Saint-Denis le 10 février 2025
- portant sur le bien situé 15 rue Fernand Grenier à SAINT-DENIS (93200) soit sur la parcelle cadastrée CH n°75 correspondant à un ensemble immobilier d'une contenance de 7 017 m<sup>2</sup>, lots de copropriété n° 1 à 9 – 12 – 14 – 15 - 16
- pour un montant de QUATRE MILLIONS CINQ-CENT MILLE euros (4 500 000 €)
- indiquant, en sus du montant de cession, une commission d'agence de TROIS CENT QUATRE-VINGT QUATORZE MILLE CINQ CENT EUROS (394 500 €) à la charge de l'acquéreur.

Vu le classement du bien objet de la DIA en zone UA du PLUI destinée aux zones d'activités économiques à dominante d'activités du secteur secondaire ou non tertiaire ;

Vu la demande de communication de documents et de visite reçue par le propriétaire ou, le cas échéant par son mandataire, le 3 avril 2025 ;

Vu la réception desdits documents le 7 avril 2025 ;

Vu la notification de l'acceptation de la visite en date du 9 avril 2025 ;

Vu le constat contradictoire établi à la suite de la visite en date du 30 avril 2025 ;

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

\*\*\*

#### **Considérant que :**

L'étude de capacité d'avril 2025 réalisée par l'EPT Plaine Commune prévoit la création d'une opération d'activités en démolition – reconstruction, pour un programme total d'environ 10 700 m<sup>2</sup> de surface utile, en lien avec les parcelles avoisinantes cadastrées CH n° 3-4-60 ;

Les éléments qui précèdent exposent ainsi la nature du projet ;

Les lots de copropriété en vente ont déjà fait l'objet d'une décision de préemption par l'EPF le 30 mars 2022, par délégation du droit de préemption ;

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 15 rue Fernand Grenier à SAINT-DENIS (93200), cadastré section CH n° 75 d'une contenance de 7 017 m<sup>2</sup>, lots de copropriété n° 1 à 9 – 12 – 14 – 15 – 16

Soit au prix de DEUX MILLIONS HUIT CENT QUARANTE MILLE ET NEUF CENT CINQUANTE EUROS (2 840 950 €) 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 en l'état d'occupation des biens tel que précisé dans la DIA, ses annexes et les documents communiqués.

### **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 DIA, 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