

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION
URBAIN
par délégation de l'établissement public territorial
Plaine Commune
pour le bien
situé au 37 rue Raymond Brosse à Villetaneuse
cadastré N 82**

N° 2500002

Réf. DIA : 093 079 24 A0049

Le directeur général de l'Etablissement public foncier d'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 la délibération instaurant le périmètre de droit de préemption du Conseil de Territoire de Plaine Commune n° CT-20/1468 du 25 février 2020 ;

Vu la délibération du conseil de territoire déléguant le droit de préemption à l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France dans les périmètres visés dans la convention d'intervention foncière en date du 6 février 2025 et n°DDP-25/120 ;

Vu le PLUI applicable à ce jour sur la commune de Villetaneuse ;

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, l'EPT Plaine Commune et la commune de Villetaneuse le 29 juillet 2021 , modifiée par avenant en date du 10 juillet 2023 ;

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

- établie par le notaire Maître SYED-PENVERNE Marine, du cabinet DUFOR ET ASSOCIES NOTAIRES
- reçue à la mairie de Villetaneuse le 20 décembre 2024
- portant sur le bien situé 37 rue Raymond Brosse à Villetaneuse soit sur la parcelle cadastrée N 82 correspondant à un terrain avec un bien d'activité/bureau libre
- pour un montant de un millions huit cent mille euros (1 800 000 €)
- sans indication de commission d'agence

Vu le classement du bien objet de la DIA en zone UP29b du PLUI destinée au projet Pôle Gare - Université et Franges de la Z.A.E et de l'Université, pour lequel une recomposition urbaine est programmée à plus ou moins long terme, et nécessitant des règles particulières ;

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

Considérant que :

Le bien objet de la DIA se situe dans le périmètre du projet urbain défini et visé par l'OAP n°34 du PLUi de Plaine Commune, nommée "Avenue de la Division Leclerc", pour la réalisation d'une opération mixte d'environ 150 logements, dont 70 sociaux et 10 000 m² d'activité.

Les éléments qui précèdent exposent ainsi la nature du projet.

Le projet urbain visant à maintenir de l'activité économique sur cette parcelle avec la réalisation d'environ 2 200 m² d'activité en démolition-reconstruction.

L'EPFIF a déjà réalisé une acquisition dans le périmètre de l'opération précitée et plus précisément au 39 -51-57 Avenue Division Leclerc, parcelles jouxtantes du bien objet de la DIA.

L'étude urbaine établie par le bureau d'étude Ville Ouverte conclut à la faisabilité du projet susmentionné, d'autant que les règles d'urbanisme applicables permettent la réalisation dudit 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 37 rue Raymond Brosse, section N n°82, d'une contenance de 4 351 m²
Soit au prix de 1 350 000 € (UN MILLION TROIS-CENT CINQUANTE MILLE EUROS)
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 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

Le directeur général