epf
ILE-DE-FRANCE

DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN RENFORCE par délégation de l'établissement public territorial Grand Paris Grand Est pour les lots de copropriété n°1235, n°1285 et n°1828, sis 2 allée Jean Jaurès 93390 CLICHY SOUS BOIS cadastrés section AM 15

N° 2500102
Réf. DIA : IA 093 014 25 00087

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 code de la construction et de l'habitation, et notamment les articles L. 741-1 et 741-2 ;

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 urbain renforcé sur le territoire de la commune de CLICHY-SOUS-BOIS n°2015.01.27.07 du 27 janvier 2015 par le conseil municipal ;

Vu le décret déclarant d'intérêt national l'opération de requalification de copropriétés dégradées (ORCOD-IN) du quartier du Bas-Clichy (décret en Conseil d'Etat n°2015-99 en date du 28 janvier 2015) et désignant l'Etablissement public foncier d'Île de France pour assurer la conduite de cette opération ;

Vu la convention entre les personnes publiques relative à l'ORCOD-IN conclue le 7 juillet 2015 ;

Vu la délibération du conseil de territoire déléguant le droit de préemption à l'EPFIF dans le périmètre de l'ORCOD-IN CT2017/02/28-09 en date du 28 février 2017.

Vu le PLU applicable à ce jour sur la commune de Clichy-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 déclaration d'intention d'aliéner (DIA)

- établie par Maître François RIPART
- reçue à la mairie Clichy-sous-Bois le 9 mai 2025
- portant sur les biens situés 2 allée Jean Jaurès 93390 CLICHY SOUS BOIS
  soit sur la parcelle cadastrée AM 15
  correspondant à un logement (lot n°1235) situé au rez-de-chaussée, une cave (lot n°1285) et un emplacement de stationnement (lot n°1828) représentant respectivement les 1262, 16 et 55èmes des parties communes
- pour un montant de CENT QUARANTE SEPT MILLE euros (147 000 €)
- sans indication de commission d'agence

Vu le classement du bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner en zone UP du PLUI destinée au renouvellement urbain du centre-ville

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

***

Considérant que :

Le terrain d'assiette du bien cédé est situé au sein du périmètre de l'ORCOD-IN délimité par le décret susvisé et a donné lieu à la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC).

En son sein, l'EPFIF a pour mission d'assurer le portage immobilier des lots qui font l'objet de mutation, soit par usage du droit de préemption urbain renforcé, soit par voie amiable.

La stratégie globale d'intervention publique dans le Bas-Clichy, définie dans le cadre de la convention entre partenaires publics susvisée prévoit plusieurs volets :
• un projet d'aménagement incluant la requalification urbaine et immobilière et le développement d'une mixité fonctionnelle au service d'une nouvelle centralité ;
• un projet social en direction des habitants captifs d'un habitat dégradé ;
• le redressement des copropriétés en vue de restaurer un modèle économique viable et une gouvernance normale des copropriétés en faillite, tout en veillant à ne pas fragiliser les autres copropriétés du site ;
• une intervention immobilière et foncière massive permettant à la fois de contribuer au redressement des immeubles les plus fragiles mais également de décliner le projet urbain.

L'acquisition du bien est stratégique pour permettre la réalisation du projet d'aménagement, le redressement des copropriétés et la réalisation de l'ORCOD-IN via les objectifs précités.

Les éléments qui précèdent exposent ainsi la nature du projet.

L'opération d'aménagement précitée, à savoir la ZAC du Bas-Clichy, est en phase de réalisation.

L'EPFIF a déjà réalisé plusieurs acquisitions dans le périmètre de l'opération d'aménagement précitée et plus précisément dans la copropriété où se situe le bien objet de la présente décision.

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 déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, situé 2 allée Jean Jaurès 93390 CLICHY SOUS BOIS / section AM 15 / constituant les lots de copropriété n°1235, 1285 et 1828
Au prix de 73 946.40 € (SOIXANTE TREIZE MILLE NEUF CENT QURANTE SIX EUROS ET QUARANTE CENTIMES)
-
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 échant, à son mandataire ou représentant ;
- le cas échéant, au notaire ;

4

- le cas échéant, à la personne mentionnée dans la déclaration d'intention d'aliéner 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 3-7-2025

Le directeur général,
Gilles BOUVELOT