**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION
URBAIN RENFORCE
par délégation de l'établissement public territorial
Paris Terres d'Envol
pour le bien correspondant au lot n°10561 situé boulevard du président
Kennedy à Villepinte
cadastré section BM n°226, 228 et 229**

N° 2500067

Réf. DIA : n° 25C0062

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 (EPFIF) ;

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 le décret déclarant d'intérêt national l'opération de requalification de copropriétés dégradées (ORCOD-IN) du quartier dit « Parc de la Noue » à Villepinte (décret n°2021-638 du 20 mai 2021) ;

Vu la convention entre les personnes publiques relative à l'ORCOD-IN conclue le 17 septembre 2021 ;

Vu la délibération du conseil de territoire déléguant le droit de préemption à l'EPFIF dans le périmètre de l'ORCOD-IN (délibération du 28 juin 2021 n°87) ;

Vu le PLU applicable à ce jour sur la commune de Villepinte ;

Vu la délibération n°A21-1 du 24 mars 2021 du conseil d'administration de l'EPFIF validant le programme pluriannuel d'intervention 2021-2025 ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2019-1220 du 28 mai 2019 approuvant le plan de sauvegarde de la copropriété parc de la Noue à Villepinte ;

Vu le protocole de préfiguration des projets de renouvellement urbain des villes d'Aulnay-sous-Bois, Sevran, Villepinte et Tremblay-en-France, signé le 16 novembre 2017 ;

Vu le règlement intérieur institutionnel et les délibérations adoptées par le conseil d'administration de l'EPFIF 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)

- Etablie par Maître Emma ANNOVAZZI, notaire à PARIS,
- reçue à la mairie de Villepinte le 18 mars 2025
- portant sur le bien correspondant au lot d'habitation n° 10561 situé Parc de la Noue, boulevard du président Kennedy à Villepinte (cadastré section BM n°226, 228 et 229) d'une surface de 62,73 m² et représentant 134/96560 tantièmes, occupé,
- pour un montant de CENT TRENTE CINQ MILLE EUROS (135 000 €)
- indiquant une commission d'agence de quinze mille euros toutes taxes comprises (15 000 € TTC) à la charge du vendeur.

Vu le classement du bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner en zone UC du PLU destinée aux grands ensembles correspondant à des immeubles de logements collectifs organisés autour de vastes espaces de statut publics ou privés et à vocation mixte affirmée (habitat, commerce, services, ...) ;

Vu la demande unique de communication de documents reçue le 28 avril 2025 par Maître ANNOVAZZI en sa qualité de mandataire ;

Vu la réception desdits documents le 02 mai 2025 ;

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 délimité par le décret n° 2021-638 en date du 20 mai 2021 déclarant d'intérêt national l'opération de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD-IN) du quartier du « parc de la Noue » à Villepinte.

L'EPFIF est chargé de conduire cette ORCOD-IN, au sens de l'article L. 321-1-1 du code de l'urbanisme.

La stratégie globale d'intervention publique dans le quartier du Parc de la Noue, définie dans le cadre du plan de sauvegarde, du projet de renouvellement urbain et de la convention des personnes publiques de l'ORCOD IN, vise notamment à faciliter la réhabilitation des bâtiments de la copropriété du parc de la Noue et la requalification urbaine du quartier.

Les éléments qui précèdent exposent ainsi la nature du projet.

Au sein de ce périmètre, 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, soit par voie amiable, et 83 lots ont d'ores et déjà été acquis au sein de cette copropriété depuis 2021.

L'acquisition du bien objet de la DIA susvisée est stratégique pour permettre la requalification de la copropriété dégradée du parc de la Noue.

Les éléments qui précèdent démontrent la réalité de l'opération de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD-IN) du quartier du « parc de la Noue » à Villepinte ainsi que l'intérêt général poursuivi.

Décide :

Article 1

De proposer d'acquérir le bien correspondant au lot n°10561 situé Parc de la Noue, boulevard du président Kennedy à Villepinte (cadastré section BM n°226, 228 et 229) d'une surface de 62,73 m² et représentant 134/96560 tantièmes, au prix de CENT DIX HUIT MILLE CINQ CENT CINQUANTE NEUF EUROS ET SOIXANTE DIX CENTIMES (118 559,70 €).

Ce prix s'entendant en l'état d'occupation de l'immeuble 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'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 susvisé, le vendeur sera réputé avoir renoncé à la vente de son bien.

Article 3

L'acte authentique sera établi par l'Etude Cheuvreux, notaire à PARIS, représentant l'EPFIF.

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 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 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 mairie de Villepinte.

Article 6

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de sa notification ou de son affichage en mairie 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'EPFIF. En cas de rejet du recours gracieux par l'EPFIF, 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'EPFIF dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Paris,

Le Directeur général,