

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION
URBAIN
par délégation de l'établissement public territorial
EST ENSEMBLE
pour le bien
situé 15 place du Général de Gaulle à Montreuil
cadastré section AM n° 211**

N° 2500084

Réf. DIA : 93048 25 B0308

Le Directeur Général Adjoint 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 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 sur la commune de Montreuil, n°CT2020_02_04_23 du conseil de territoire de l'EPT Est Ensemble du 4 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 , délibération n°2020-07-16-04 du 16 juillet 2020 ;

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 , décision n°2025-465 du 21 mai 2025 ;

Vu la décision n°2025-53 du directeur général de l'EPFIF constatant l'absence ou l'empêchement du directeur général d'exercer le droit de préemption et de priorité et le déléguant à Monsieur Bertrand Palaux en sa qualité de directeur général adjoint ;

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

Vu le programme local de l'habitat approuvé par délibération , délibération n°DEL20160203_6 du conseil municipal de la ville de Montreuil ;

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, la ville de Montreuil et l'Etablissement public territorial Est Ensemble le 19 décembre 2024 ;

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

- Établie par la SAS SIPE, vendeur
- Reçue à la mairie de Montreuil le 3 mars 2025
- Portant sur le bien situé 15 place Charles de Gaulle à Montreuil
soit sur la parcelle cadastrée AM 211
correspondant à un volume comprenant des bureaux au-dessus de la galerie commerciale de la Noue
- Pour un montant de CINQ MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS (5 500 000 €)

Vu le classement du bien objet de la DIA en zone UM du PLUI destinée au maintien d'une mixité de fonctions et l'inscription de la maison au patrimoine remarquable de la ville dans le PLUI ;

Vu la demande unique de communication de documents reçue par le propriétaire ou, le cas échéant par son mandataire, le 17 avril 2025 ;

Vu la réception desdits documents le 18 juillet 2025 ;

Vu la demande de visite notifiée au mandataire le 17 avril 2025 ;

Vu la visite effectuée le 14 mai 2025 ;

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

Considérant que :

La parcelle objet de la DIA se situe dans un périmètre de maîtrise « NPNRU La Noue » de la convention d'intervention foncière qui lie l'EPFIF, la ville et l'EPT Est Ensemble ;

Plusieurs acquisitions ayant déjà été réalisées par l'EPFIF dans et autour de la galerie commerciale de la Noue sise sur la parcelle AM 211, notamment l'acquisition des lots n°6, 7, 8, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 58, 60, 48, 38 et 42, l'acquisition du bien objet de la DIA permet de compléter la maîtrise foncière de cet ensemble immobilier ;

L'EPT Est Ensemble, la ville de Montreuil et l'EPFIF sont engagés dans le projet de renouvellement urbain du quartier de La Noue Malassis avec l'appui de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine dans lequel se situe les locaux objet de la DIA ;

Le projet de rénovation du quartier prévoit la démolition de la galerie commerciale et la création d'un nouveau pôle commercial place du général de Gaulle, au droit du carrefour avec la rue Ernest Savart et des avenues Resistance, Pasteur et Faidherbe ;

Les éléments qui précèdent exposent ainsi la nature du projet ;

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 place du Général de Gaulle à Montreuil, cadastré AM 211.

Au prix de TROIS MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS (3 500 000 €)

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 de 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 ;

- 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 ;

- 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 adjoint