**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION
URBAIN RENFORCE
par délégation de l'établissement public territorial
Est Ensemble
pour le bien
5 rue Baudin 93130 Noisy-le-Sec
cadastré section D n°55**

N° 2500130.
Réf. DIA : 2025_218

Le directeur général adjoint

-

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° 2025-517 du 10 juin 2025 portant approbation du schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;

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 n°CT2020_02_04_24 du Conseil de territoire de l'EPT Est Ensemble du 04 février 2020 pour la ville de Noisy-le-Sec ;

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 n°CT2021-09-28-3 en date du 28 septembre 2021 ;

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 n°2025_218 en date du 6 août 2025 de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble, reçu en préfecture le 7 août 2025 ;

Vu le PLUI applicable à ce jour sur la commune de Noisy-le-Sec ;

Vu le programme local de l'habitat approuvé par délibération du conseil de territoire de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble en date du 13 décembre 2016 ;

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 commune de Noisy-le-Sec et l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble le 03 juin 2025

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

- établie par Maître NONNI Maud d'un bien vendu par les consorts AURORA
- reçue à la mairie de Noisy-le-Sec le 28 mai 2025
- portant sur le bien situé 5 rue Baudin à Noisy-le-Sec
soit sur la parcelle cadastrée section D n°55
correspondant à une maison individuelle sur 3 niveaux d'une surface habitable de 102,40 m²
- pour un montant de TROIS CENT QUARANTE MILLE euros (340 000 €)
- sans indication de commission d'agence

Vu le classement du bien objet de la DIA en zone UC du PLUI destinée aux secteurs de centralité de territoires, existants ou à créer. Elle présente des densités bâties souvent plus importantes que dans d'autres secteurs, et accueille une mixité de fonctions (activités, équipements, commerces, logements...).

Vu la demande unique de communication de documents reçue par le propriétaire ou, le cas échéant par son mandataire, le 8 juillet 2025 ;

Vu la réception desdits documents le 15 juillet 2025 ;

Vu la demande de visite notifiée au propriétaire ou le cas échéant à son mandataire le 8 juillet 2025 ;

Vu la notification de l'acceptation de la visite en date du 15 juillet 2025 ;

Vu le constat contradictoire établi à l'issue de la visite en date du 22 juillet 2025 ;

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

Considérant que :

Le bien objet de la DIA est localisé au sein du périmètre de veille foncière dit « communal », secteur faisant l'objet d'analyses approfondies, eu égard aux réflexions menées sur les sites stratégiques liés à l'implantation de transports en commun,

Le bien concerné, une fois acquis, fera l'objet d'une démolition et son emprise servira à la construction d'un programme mixte. Il comprendra la réalisation d'une trentaine de logements et d'environ 160 m² de surface de plancher de commerces en pied d'immeuble,

Considérant que la zone UC du PLUi dans laquelle se situe le bien, présente un fort potentiel de densification avec une hauteur maximale autorisée de R+6,

Considérant que du fait de sa situation, le bien sis 5, rue Baudin à Noisy le Sec présente un intérêt stratégique au regard de sa proximité avec la ligne de Tramway 1, elle-même étant intégrée dans un futur pôle d'échange majeur constitué du tramway T1, du futur T-Zen 3 et de la future gare « Pont de Bondy », ligne 15-Est du Grand Paris Express,

Considérant que du fait de sa situation, le bien sis 5, rue Baudin à Noisy le Sec comporte un intérêt stratégique au regard de sa proximité avec l'avenue Gallieni présentant une continuité commerciale le long du tramway,

Les éléments qui précèdent exposent ainsi la nature du projet.

Considérant les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France notamment en faveur de la densification du tissu urbain,

Considérant l'objectif fixé par l'article 1 de la loi n°2010-597 relative au Grand Paris, de construire 70 000 logements géographiquement et socialement adaptés sur la Région Ile-de-France,

Considérant que, sur ce périmètre de veille, ladite convention permet à l'Etablissement Public Foncier Ile-de-France d'acquérir « au cas par cas des biens immobiliers et fonciers, constituant une opportunité stratégique »,

Considérant que le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France le 24 mars 2021, fixe pour objectif prioritaire à l'EPFIF de contribuer à accélérer et augmenter la production de logements et en particulier de logements sociaux,

Considérant le programme de la convention d'intervention foncière entre la ville de Noisy-le-Sec, l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble et l'EPFIF visant à réaliser des programmes comportant 1200 logements dont 30% de logements locatifs sociaux et 10000m² d surface d'activités,

Considérant que le bien objet de la DIA est situé dans le périmètre d'intervention foncière à l'intérieur duquel l'EPFIF intervient,

Considérant que l'acquisition stratégique de ce foncier par l'EPFIF permettrait de compléter l'assiette foncière nécessaire située à l'angle de la rue Baudin et du Boulevard Gallieni, pour un programme immobilier en cohérence avec les orientations du PLUi.

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 5 rue Baudin à Noisy-le-Sec cadastré section D n°55

Soit au prix de 340 000 € correspondant au prix indiqué dans la DIA, déduction faite de la valeur des biens mobiliers, le droit de préemption ne pouvant pas être exercé pour de tels biens

-

Ce prix s'entend d'un bien libre de toute occupation ou location.

Article 2

Le vendeur est informé qu'à compter de la notification de cette décision et par suite de cet accord sur le prix de vente indiqué dans la déclaration mentionnée ci-dessus, la vente de ce bien au profit de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France est réputée parfaite. Elle sera régularisée conformément aux dispositions des articles L. 213-14 et R. 213-12 du code de l'urbanisme. Le prix devra être payé dans les quatre mois de la présente décision.

Article 3

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 ou, 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

Thomas LURÇON