

Paris, le 23 avril 2025

**Objet : Prémption sur adjudication (KOITA n° 2500053 - RG n° 24/08459) - Article R. 213-15 du code de l'urbanisme**

Madame, Monsieur le Greffier,

1° Une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) en date du 22 janvier 2025 a été reçue en Mairie de Villepinte le 27 janvier 2025. Elle concernait l'adjudication, rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire, des biens situés Parc de la Noue, Boulevard du Président Kennedy 93420 Villepinte,

- dans le bâtiment N, escalier N3, au 3ème étage, porte face droite un appartement numéro 705 formant le lot n° 12528,
- dans le bâtiment N, escalier N1, N2, N3 et N4 au sous-sol une cave numéro 705 formant le lot n° 12568,
- dans le bâtiment N, escalier N1, N2, N3 et N4 au sous-sol, un local numéro 12, formant le lot n° 12592,

de l'état descriptif de division de l'immeuble en copropriété Section BM n° 226, n° 228 et 229 et les parties communes y afférentes.

Ce bien, mis à prix à **15 500 € (quinze mille cinq cents euros)**, a été adjudgé, moyennant le prix principal de **94 000 € (quatre-vingt-quatorze mille euros)** par jugement du Tribunal Judiciaire de Bobigny n° RG 24/08459 du 1<sup>er</sup> avril 2025.

**2°** Le terrain d'assiette du bien cédé est situé au sein du périmètre délimité par le décret en Conseil d'Etat n° 2021-638 déclarant d'intérêt national l'Opération de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD) du quartier du « Parc de la Noue » à Villepinte et désignant l'établissement public foncier d'Ile de France (EPFIF) pour assurer la conduite de cette opération.

Dans ce cadre, l'EPFIF a notamment pour mission d'assurer le portage immobilier des lots qui feraient l'objet de mutation sur ce secteur soit par usage du droit de préemption urbain renforcé soit par voie amiable.

Leur acquisition participe de la stratégie globale d'intervention publique dans le périmètre du Parc de la Noue, définie dans le cadre de la convention entre partenaires publics prévue à l'article L.741-1 du CCH, signée le 17 septembre 2021 et fondée sur plusieurs volets :

- une intervention immobilière et foncière massive contribuant à freiner la spirale de dégradation de la copropriété ;
- un dispositif d'accompagnement social pour les habitants captifs d'un habitat dégradé, et la lutte contre l'habitat indigne ;
- un plan de sauvegarde de la copropriété ;
- un projet d'aménagement incluant la requalification urbaine et immobilière.

**3°** Le règlement intérieur institutionnel adopté par le Conseil d'administration de l'EPFIF le 8 octobre 2015 a délégué au Directeur Général, et, en cas d'empêchement, au Directeur Général Adjoint, l'exercice du droit de préemption.

Par délibération du Conseil territorial de Paris Terres d'Envol du 1er mars 2021, le droit de préemption urbain renforcé (DPUR) a été institué sur le quartier du Parc de la Noue à Villepinte.

Par délibération du Conseil territorial de Paris Terres d'Envol du 28 juin 2021, le DPUR a été délégué à l'EPFIF dans le périmètre de l'ORCOD-IN.

En conséquence, et conformément aux dispositions des articles L. 213-1 et suivants et R. 213-14 et suivants du code de l'urbanisme, l'EPFIF décide d'exercer ce droit sur le bien tel que défini dans la DIA et se substitue, en conséquence, à l'adjudicataire au prix de la dernière enchère, c'est-à-dire moyennant le prix de :

**94 000 € (quatre-vingt-quatorze mille euros), auxquels s'ajoutent 8 964,19 € (huit mille neuf cent soixante-quatre euros et dix-neuf centimes) de frais de vente.**

Le prix sera réglé conformément aux dispositions de l'article L. 213-14 du code de l'urbanisme qui dispose que le prix d'acquisition est payé ou, en cas d'obstacle au paiement, consigné dans les quatre mois qui suivent la date de l'acte ou du jugement d'adjudication.

A toute fin utile, je vous précise que l'avocat de l'EPFIF est Maître Geneviève CARALP-DELION dont les coordonnées sont les suivantes :

SCP NORMAND et Associés  
Avocats au barreau de Paris  
7 Place de Valois  
75 001 paris  
Tel 01 47 20 30 01 / fax 01 47 20 06 01  
normand@galilex.com

Postulation a été prise auprès de Maître Vanessa Rémy :

SELARL BCR & Associés  
10 Grande Rue  
93250 Villemomble  
contact@bcr-avocats.fr

Cette décision peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de sa réception.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur le Greffier, l'assurance de ma considération distinguée.

Le Directeur Général