

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION
URBAIN
par délégation de l'établissement public territorial
PLAINE COMMUNE
pour le bien
situé 76 avenue de Stalingrad à Saint-Denis
cadastré section H n°20**

N° 2500147

Réf. DIA : 093 066 25 A0712

Le directeur général 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 du Conseil de Territoire de l'EPT Plaine Commune n° CT-20/1459 du 25 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 en date du 14 janvier 2025 ;

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 en date du 7 octobre 2025, n°DDP-25/146 ;

Vu le PLUI applicable à ce jour sur la commune de Saint-Denis ;

Vu le programme local de l'habitat approuvé par délibération en date du 22 juin 2022 ;

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 ville de Saint-Denis et l'EPT Plaine Commune en date du 24 juin 2022 ;

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

- établie par Maître Christophe LECLERCQ
- reçue à la mairie de Saint-Denis le 1er juillet 2025
- portant sur le bien situé 76 avenue de Stalingrad à SAINT-DENIS (93200) soit sur la parcelle cadastrée H 20 correspondant à une parcelle d'une contenance de 373 m² supportant un pavillon de 60 m² de surface habitable
- pour un montant de TROIS CENT CINQUANTE MILLE euros (350 000 €)
- en ce compris une commission d'agence de DIX MILLE EUROS (10 000 € TTC) à la charge du vendeur.

Vu le classement du bien objet de la DIA en zone UMD du PLUI destinée à la préservation de la diversité des fonctions et morphologiques du bâti, ainsi qu'à la maîtrise des densités en favorisant notamment des cœurs d'ilots aérés et une composante paysagère affirmée ;

Vu la demande de communication de documents et de visite reçue par le propriétaire ou, le cas échéant par son mandataire, le 28 août 2025 ;

Vu la notification de l'acceptation de la visite en date du 4 septembre 2025 ;

Vu la réception desdits documents le 9 septembre 2025 ;

Vu le constat contradictoire établi à la suite de la visite en date du 11 septembre 2025 ;

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

Considérant que :

L'étude de capacité réalisé par la ville de Saint-Denis en date du 7 novembre 2022 prévoit la réalisation d'une opération en démolition - reconstruction d'environ 50 logements à l'échelle des emprises des

72b et 78 avenue de Stalingrad, comprenant une part de logements sociaux ou en bail réel solidaire (BRS) ;

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 76 avenue de Stalingrad à SAINT-DENIS (93200), cadastré section H n° 20 d'une contenance de 373 m²
Soit au prix de DEUX-CENT SOIXANTE MILLE EUROS (260 000 €).

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 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 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,