

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION  
URBAIN  
par délégation de l'établissement public territorial  
Plaine Commune  
pour le bien situé 14 rue Danielle Casanova à Aubervilliers  
cadastré section AE n°98**

N° 2500153

Réf. DIA n° IA 93 001 25 A0445

**Le directeur général de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France**

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 de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale 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° CT-22/2764 du 28 juin 2022 ;

Vu la décision de Monsieur le président portant délégation à l'EPFIF de l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de la DIA n° DDP-25/141 du 5 août 2025 ;

Vu le PLUI applicable à ce jour sur la commune d'Aubervilliers ;

Vu le programme local de l'habitat approuvé par délibération n° CT-22/2729 en date du 28 juin 2022 ;

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 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 convention d'intervention foncière en date du 29 novembre 2019 conclue entre la commune d'Aubervilliers, l'établissement public territorial Plaine Commune et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, modifiée par avenant en date du 2 septembre 2022 ;

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

- établie par Me Ludovic MAHE, notaire
- reçue à la mairie d'Aubervilliers le 3 juillet 2025
- portant sur le bien situé 14 rue Danielle Casanova à Aubervilliers  
soit sur les parcelles cadastrées section AE n° 98 correspondant à un pavillon et un bâtiment à usage de garage/remise libre de toute occupation
- pour un montant de trois cent quarante mille euros (340 000 €)

Vu le classement du bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner en zone UM du PLUI destinée à préserver la diversité des fonctions et la diversité morphologique du bâti et à maîtriser les densités en favorisant notamment des cœurs d'îlots aérés et une composante paysagère plus affirmée ;

Vu la demande de pièces complémentaires et de visite notifiée au propriétaire et à son notaire le 29 août 2025 ;

Vu la réception par l'EPFIF d'un courrier de l'Etude de Maître Mahé en date du 10 septembre 2025 informant de l'absence de pièces complémentaires due au simple apport en société que constitue la cession à l'origine de l'envoi de la DIA en mairie d'Aubervilliers ;

Vu l'absence de réponse du vendeur dans un délai de 8 jours suite à la demande de visite de l'EPFIF ;

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

**Considérant que :**

Le bien concerné, une fois acquis, fera l'objet d'une démolition et son emprise servira à la construction d'un programme de logements, à savoir un immeuble R+2 et R+4 a minima.

L'étude de capacité établie le 6 octobre 2025 par l'EPFIF conclut à la faisabilité, à terme, du projet susmentionné, qui permettra la réalisation de 37 logements sur le tènement sis 14-16 rue Danielle Casanova.

Les éléments qui précèdent exposent ainsi la nature du projet.

L'EPFIF, sur le territoire de la commune d'Aubervilliers, a déjà revendu des biens ayant permis la création d'environ 3800 logements depuis le début de la première convention d'intervention foncière en 2009.

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 déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, situé 14 rue Danielle Casanova à Aubervilliers, sur les parcelles cadastrées section AE n° 98, au prix de TROIS CENT QUARANTE MILLE EUROS (340.000,00€).

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'EPFIF devra être régularisée conformément aux dispositions des articles L. 213-14 et R. 213-12 du code de l'urbanisme ;
- 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**

L'acte authentique sera établi par Maître Laurent BOUILLLOT, 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 d'Aubervilliers.

### **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