

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION
URBAIN RENFORCE
par délégation de l'établissement public territorial
Boucle Nord de Seine
pour le bien
sis 5 rue des Anciennes Ecoles à Villeneuve-la-Garenne
cadastré I n° 17**

N° 2500178

Réf. DIA : *DIA0920782500110*

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 code de la construction et de l'habitation, et notamment les articles L. 302-9-1 et suivants ;

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 en date du 26 juin 2025 n° 2025/SO4/O40 ;

Vu la délibération du conseil de territoire délégant le droit de préemption à l'EPFIF dans les périmètres visés dans la convention d'intervention foncière en date du 26 juin 2025 n° 2025/SO4/O48 ;

Vu le PLUI applicable à ce jour sur la commune de Villeneuve-la-Garenne ;

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 délégant 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 Villeneuve-la-Garenne et l'Etablissement Public Territorial de Boucle Nord de Seine conclue le 2 avril 2021 et son avenant n° 1 du 2 juin 2025 ; Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA), et le cas échéant ses annexes,

- établie par Maître Sonia ROLA, Notaire à Saint-Brice-sous-Forêt
- reçue à la mairie de Villeneuve-la-Garenne le 27 août 2025
- portant sur le bien situé 5 rue des Anciennes Ecoles
soit sur la parcelle cadastrée I n° 17
correspondant à une maison individuelle de 135 m² de surface habitable
- pour un montant de quatre-cent-mille euros (400 000 €)
- indiquant, en sus du montant de cession, une commission d'agence de cinq mille euros (5 000 €) à la charge de l'acquéreur.

Vu le classement du bien objet de la DIA en zone UM3 du PLUI à vocation mixte,

Vu les acquisitions déjà réalisées dans le secteur « Gallieni Nord », constituant l'un des 3 périmètres d'intervention foncière de l'avenant n° 1 à la convention d'intervention foncière entre la ville de Villeneuve-la-Garenne, l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, en vue de la réalisation des objectifs de la convention,

Vu la demande unique de communication de documents reçue par le propriétaire ou, le cas échéant par son mandataire, le 24 octobre 2025 ;

Vu la réception desdits documents le 28 octobre 2025 ;

Vu la demande de visite notifiée au propriétaire ou le cas échéant à son mandataire le 24 octobre 2025 ;

Vu la notification de l'acceptation de la visite en date du 28 octobre 2025 ;

Vu le constat contradictoire établi à l'issue de la visite en date du 7 novembre 2025 ;

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

Considérant que :

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

La DIA, se situant dans le secteur « Galliéni Nord » qui s'étend de la rue Pointet à la rue des Anciennes

Écoles, à proximité de l'Hôtel de Ville et du Tramway T1., est une opportunité pour affirmer le rôle et l'avenir de ce secteur, poursuivre le renouvellement urbain engagé tout en maîtrisant le développement urbain,

La politique urbaine de la ville est tournée vers la réalisation de logements,

Le projet du secteur « Galliéni Nord » s'inscrit dans une réflexion globale menée dans le cadre du projet ANRU dit du « Centre- Ville ».

Les actions d'aménagement répondent à un enjeu important de connexion entre le nouveau tissu urbain créé par l'opération de centre-ville et les quartiers environnants, de ce fait le développement de nouveaux logements en vue de faire évoluer l'habitat en centre-ville, nécessite une maîtrise foncière préalable,

Les études préalables de février 2017 menées par la Ville de Villeneuve-la-Garenne, qui visent en particulier le secteur « Galliéni Nord » pour y réaliser une opération mixte comportent prévisionnellement 10 000 m² SDP de logements, 685 m² SDP de commerces /activités et un espace public de 6 360 m²,

Le secteur « Galliéni Nord », dans lequel se trouve le bien situé 5 rue des Anciennes Ecoles, cadastré à Nanterre section I n°17, objet de la présente décision de préemption, nécessite une maîtrise foncière préalable,

La réalisation de l'objectif poursuivi de densification et mixité sociale, présente un intérêt général au sens de l'article L 210-1 du code de l'urbanisme,

L'acquisition du bien est stratégique pour la réalisation des objectifs assignés,

L'acquisition de ce bien au sein du secteur « Galliéni Nord » est stratégique pour la réalisation d'un programme de logements, de commerces et d'équipement public sur l'unité foncière délimitée par la rue des Anciennes Ecoles, de la rue Edouard Manet, de la rue Pointet et du Boulevard Galliéni,

Les éléments qui précèdent font apparaître la nature du projet d'action ou d'opération d'aménagement répondant aux objets mentionnés à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et en justifient la réalité.

Décide :

Article 1

De proposer d'acquérir le bien, tel que décrit dans la DIA mentionnée ci-dessus et, le cas échéant, dans ses annexes et dans les documents communiqués durant son instruction, situé 5 rue des Anciennes Ecoles, section I n° 17,

Au prix de deux-cent-quatre-vingt-seize-mille euros (296 000 €),
en ce non compris la commission d'agence à la charge de l'acquéreur auquel se substitue l'autorité préemptrice, sous réserve que les conditions légales afférentes à son exigibilité soient remplies.
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 déclaration mentionnée ci-dessus, 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 au sens de l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme.

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 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 Cergy-Pontoise. 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,