

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION  
URBAIN RENFORCE  
par délégation de l'établissement public territorial  
Plaine Commune  
pour le bien  
situé 63 rue Jules Vallès à ST DENIS /PIERREFITTE  
cadastré section U n°291, 393**

N° 2600015

Réf. : IA 09306625A1203

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

Vu l'arrêté ministériel du 26 novembre 2025 portant nomination 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 au bénéfice de l'EPT Plaine Commune en date 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 ° CT-25/4103 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 n° DDP-25/114 en date du 9 décembre 2025 ;

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

Vu le programme local de l'habitat approuvé par délibération du 28 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 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 commune de Saint-Denis en date du 18 novembre 2025 ;

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

- établie par Maître Benjamin FREYEISEN
- reçue à la mairie Saint-Denis le 4 novembre 2025
- portant sur le bien situé 63 rue Jules Vallès 92300 SAINT-DENIS  
soit sur les parcelles cadastrées U 291, U 393  
correspondant à un pavillon, sur un terrain propre d'une contenance de 653m<sup>2</sup>, libre de toute occupation,
- pour un montant de TROIS CENT CINQUANTE MILLE euros (350 000 €)

Vu le classement du bien objet de la DIA en zone UP14 du PLUI destinée aux espaces de projets portant sur le secteur Vallès à Saint-Denis ;

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

\*\*\*

**Considérant que :**

L'étude urbaine mandatée par l'Etablissement public territorial Plaine Commune et la Ville de Pierrefitte-sur-Seine en 2017 prévoit la requalification du secteur dit Jules Vallès avec le développement d'un quartier mixte comprenant logements diversifiés, activités/commerces, équipements publics, et restructuration du schéma viaire ; cette démarche est en phase de conclusion, qui est intervenue fin 2025 ;

Les parcelles faisant l'objet de la DIA sont situées au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle n°18 correspondant au secteur Jules Vallès, actuellement composé d'une zone mixte d'habitat pavillonnaire, d'entrepôts et de garages, et ayant vocation à accueillir des opérations d'habitat collectif, d'activités et d'équipements publics ;

L'EPFIF est habilité à procéder à toutes les acquisitions foncières et opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme au titre de la convention d'intervention foncière susvisée en date du 18 juin 2018 ;

Les biens de la DIA constituent une opportunité foncière située dans le périmètre de maîtrise délimité par ladite convention ;

Les acquisitions amiables et par voie de préemption déjà réalisées par l'EPFIF sur ce secteur démontrent la réalité du projet.

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**

D'acquérir, aux prix et conditions proposés dans la DIA mentionnée ci-dessus, et, le cas échéant, dans ses annexes et dans les documents communiqués durant son instruction, le bien situé 63 rue Jules Vallès, section U n°291, 393 d'une contenance de 653 m<sup>2</sup>

Soit au prix de TROIS CENT CINQANTE MILLE EUROS (350 000 €)

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**

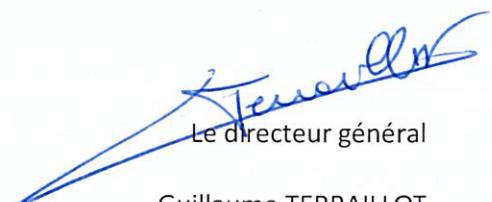
La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de sa notification ou de sa publicité devant le tribunal administratif de Montreuil. Ce délai est augmenté, conformément à l'article R. 421-7 du code de justice administrative, d'un mois si vous demeurez dans 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 13 février 2026

  
Le directeur général

Guillaume TERRAILLOT