

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION
URBAIN
par délégation de l'établissement public territorial
Plaine Commune
pour le bien situé 96 rue Heurtault à Aubervilliers
cadastré section I n°8-12**

N° 2600022

Réf. DIA n° IA 93 001 25 A0796

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 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 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-26/162 du 25 février 2026 ;

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 Julie BLECH, notaire
- reçue à la mairie d'Aubervilliers le 25 novembre 2025
- portant sur le bien situé 96 rue Heurtault à Aubervilliers soit sur les parcelles cadastrées section I n° 8 et 12 correspondant à 3 lots de copropriété n°1, 4 et 5 (un appartement, deux caves et un local commercial)
- pour un montant de SIX CENT MILLE euros (600 000 €)

Vu le classement du bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner en zone UM Mixte du PLUI correspondant à des espaces mixtes de densités intermédiaires, au bâti hétérogène. Cette zone mixte regroupe de nombreuses fonctions urbaines (habitat, commerces et services, activités, équipements).

Vu la demande de pièces complémentaires et de visite notifiée au propriétaire et à son notaire le 19 février 2026 ;

Vu la réception par l'EPFIF d'un courrier de l'Etude de Maître Mahé en date du 22 janvier 2026 informant de l'accord du vendeur pour la visite de son bien et transmettant l'ensemble des pièces complémentaires demandées ;

Vu le constat contradictoire établi à l'issue de la visite en date du 5 février 2026 ;

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 d'environ 125 logements, à savoir des immeuble R+3 et R+8 a minima.

L'étude de capacité établie le 2 mars 2026 par l'EPFIF conclut à la faisabilité, à terme, du projet susmentionné, qui permettra la réalisation d'environ 125 logements dans le secteur Heurtault-Roosevelt où se trouve le bien objet de la présente décision.

Les éléments qui précèdent exposent ainsi la nature du projet.

L'EPFIF, dans le secteur Heurtault-Roosevelt où se trouve la parcelle objet de la présente, a déjà procédé, depuis 2017, à l'acquisition de 3 parcelles d'une superficie de 811 m².

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 DIA mentionnée ci-dessus, situé 96 rue Heurtault à Aubervilliers, sur les parcelles cadastrées section I n° 8-12, au prix de QUATRE CENT QUATRE-VINGT ONZE MILLE EUROS (491 000 €).

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 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

L'acte authentique sera établi par Maître Delphine BRAULT, 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 DIA qui avait l'intention d'acquérir le bien.

Article 5

La présente décision fait l'objet d'un affichage en 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 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 5 mars 2026

Le directeur général
Guillaume Terrailot