

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION  
URBAIN RENFORCE  
par délégation de l'établissement public territorial  
Paris Terres d'Envol  
pour le bien  
situé 65 rue Michel Ange à Aulnay-sous-Bois (93600)  
cadastré section DT n°169**

N° 2600032

Réf. DIA : 93 005 26 00037

**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° 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 par l'établissement public territorial Paris Terres d'Envol en date du 16 février 2026 avec la délibération n°13 ;

Vu la décision de Monsieur le président de l'établissement public territorial Paris Terres d'Envol portant délégation à l'EPFIF de l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de l'aliénation envisagée en date du 10 avril 2026 avec la décision N°19

Vu le PLUI applicable à ce jour sur la commune d'Aulnay-sous-Bois ;

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 commune d'Aulnay-Sous-Bois le 14 octobre 2008 et de son dernier avenant en date du 02 novembre 2020

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

- établie par Maître WILDAY Christelle
- reçue à la mairie d'Aulnay-sous-Bois le 16 janvier 2026
- portant sur le bien situé au 65 rue Michel Ange soit sur la parcelle cadastrée section DT numéro 169 correspondant à un ensemble hôtelier occupé
- pour un montant de 3 780 000 euros (TROIS MILLIONS SEPT CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS €)
- sans indication de commission d'agence

Vu le classement du bien objet de la DIA en zone U6i du PLUI destinée au commerces et activités de services ainsi que tout autre activité des secteurs secondaire et tertiaire

Vu la demande unique de communication de documents reçue par le propriétaire ou, le cas échéant par son mandataire, le 18 février 2026,

Vu la réception desdits documents le 25 mars 2026,

Vu la demande de visite notifiée au propriétaire ou le cas échéant à son mandataire le 18 février 2026,

Vu le refus implicite du propriétaire de procéder à la visite du bien,

Vu la saisine et l'avis du pôle d'évaluation domaniale de Seine-Saint-Denis,

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

\*\*\*

**Considérant que :**

La parcelle cadastrée DT169 se situe à proximité immédiate de la gare Aulnay-Val Francilia, sur la ligne 16 du réseau du Grand Paris Express. Sur ce secteur, l'EPT Paris Terres d'Envol a l'intention de créer une Zac, dans le cadre de l'opération d'aménagement Val Francilia créée par délibération du 13 octobre 2025, afin d'accompagner la mutation et la densification de l'entrée de ville d'Aulnay-sous-Bois.

Aussi, le plan guide de l'opération d'aménagement Val Francilia prévoit la réalisation de lots à bâtir et

d'une voie publique sur l'îlot composé en partie par la parcelle DT169. La recomposition urbaine de ce secteur prévoit la réalisation de trois lots, représentant un potentiel de l'ordre de 39 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à destination de logements, hôtellerie, commerces et services en rez-de-chaussée.

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 au 65 rue Michel Ange section DI n°169

Au prix de TROIS MILLIONS CINQ MILLE EUROS (3 500 000 €)

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**

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 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

Le directeur général