

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION
URBAIN
par délégation de l'établissement public territorial
PLAINE COMMUNE
pour le bien
situé 9 rue Jacques Duclos à Saint-Denis
cadastré section AD n°266**

N° 2600051

Réf. DIA : IA 093 066 26 A0184

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 sur le territoire intercommunal de l'établissement public territorial Plaine Commune par une délibération du conseil territorial en date du 25 février 2020 ;

Vu la délibération du conseil territorial autorisant 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-26/4578 en date du 21 avril 2026 ;

Vu la décision du président portant délégation à l'EPFIF de l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de l'aliénation envisagée n°DDP-26/167 en date du 20 mai 2026 ;

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

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'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 de Saint-Denis et l'établissement public territorial Plaine Commune en date du 18 novembre 2025 ;

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

- établie par Madame Sandrine BOUVET
- reçue à la mairie de Saint-Denis le 17 février 2026
- portant sur le bien situé 9 rue Jacques Duclos, 93200 SAINT-DENIS soit sur la parcelle cadastrée section AD n°266 correspondant à un immeuble de bureaux libre de toute occupation, d'une contenance de 7 324 m²
- pour un montant estimatif de TROIS MILLIONS SIX-CENT TRENTE-SIX MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT DIX-HUIT euros (3 636 398,00 €)
- sans indication de commission d'agence -

Vu le classement du bien objet de la DIA en zone UMD du PLUi destinée aux espaces mixtes à forte densité ;

Vu la demande unique de communication de documents reçue par le propriétaire ou, le cas échéant par son mandataire, le 14 avril 2026 ;

Vu la réception desdits documents le 22 avril 2026 ;

Vu la demande de visite notifiée au propriétaire ou le cas échéant à son mandataire le 14 avril 2026 ;

Vu le constat contradictoire établi à l'issue de la visite en date du 28 avril 2026 ;

Vu la saisine et l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales ;

Considérant que :

L'étude de faisabilité en date du 19 septembre 2023 sur l'ilot dit « Duclos – Poterie » commandité par la Ville de Saint-Denis, et dont le bien objet de la DIA susvisée et faisant l'objet d'un apport en société fait partie, conclut à la possibilité de réaliser une opération d'ensemble, pour un programme global de construction d'environ 80 logements locatifs sociaux et 1 000 m² SDP environ d'activité économique sociale et solidaire. L'acquisition dudit bien est nécessaire en vue de permettre la réalisation de ce projet présentant une finalité d'intérêt général.

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 9 rue Jacques Duclos, 93200 SAINT-DENIS, parcelle cadastrée section AD n°266, d'une contenance de 7 324 m² au prix de TROIS MILLIONS SIX-CENT CINQUANTE MILLE EUROS (3 650 000,00 €).

-

Ce prix s'entend d'un bien libre de toute occupation ou location.

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 DIA, 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 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

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 28 mai 2026

Le Directeur général

Guillaume TERRAILLOT