

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION
URBAIN**

**Par délégation de la Métropole du Grand Paris
pour les biens**

**situés 30 avenue du Vieux Chemin de Saint-Denis et 29 avenue Marc Sangnier
à Villeneuve-la-Garenne (92390)
cadastrés section N n°126 et n°157**

N° 2600057

Réf. DIA : n°0920782600047

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 délimitant le périmètre de l'opération d'intérêt métropolitain de Villeneuve-la-Garenne, n°CM2018/11/12/09 le 12 novembre 2018 ;

Vu la délibération du 15 octobre 2025 n°CM2025/10/15/22-7 du Conseil de la Métropole du Grand Paris réinstituant le droit de préemption urbain sur l'ensemble du périmètre de l'opération d'intérêt métropolitain de Villeneuve-la-Garenne ;

Vu la délibération du conseil de la métropole du Grand Paris 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 le 13 avril 2026 n°CM2026/04/13/08 ;

Vu la décision de Monsieur le président de la Métropole du Grand Paris portant délégation à l'EPFIF de l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de l'aliénation envisagée le 5 mai 2026 n°D2026-123 ;

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 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, la commune de Villeneuve-la-Garenne et la Métropole du Grand Paris le 2 décembre 2019, modifiée par avenants, dont le dernier a été conclu en date du 1 janvier 2026 ;

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

- établie par Maître Christopher Chirouze, notaire ;
- reçue à la mairie de Villeneuve-la-Garenne le 13 mars 2026 ;
- portant sur les biens situés 30 avenue du Vieux Chemin de Saint-Denis et 29 avenue Marc Sangnier à Villeneuve-la-Garenne, propriété de SOGEVIL ;
soit sur les parcelles cadastrées section N n°126 et N°157 ;
correspondant à deux bâtiments à usage d'entrepôts, de locaux d'activités et de bureaux d'une contenance totale de 15 555m² ;
- pour un montant de six millions cinq cent mille euros (6 500 000 €) ;
- indiquant, en sus du montant de cession, une commission d'agence de trois cent quatre-vingt-dix euros (390 000 €) TTC à la charge de l'acquéreur ;

Vu le classement du bien objet de la DIA en zone UAi7c7 du PLUI destinée à de l'activité économique ;

Vu la demande unique de communication de documents reçue par le propriétaire ou, le cas échéant par son mandataire, le 13 mai 2026 ;

Vu la réception partielle desdits documents le 19 mai 2026 ;

Vu la demande de visite notifiée au propriétaire ou le cas échéant à son mandataire le 13 mai 2026 ;

Vu la notification du refus de visite en date du 19 mai 2026 ;

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

Considérant que :

Le bien est situé au sein du périmètre de l'Opération d'Intérêt Métropolitain de Villeneuve-la-Garenne, laquelle poursuit un objectif de renouvellement urbain et de développement équilibré du territoire, notamment par la réalisation d'opérations mixtes associant logements, activités économiques, commerces et équipements publics. Dans le cadre de cette opération, il est prévu la création de 2 400 nouveaux logements sur les terrains portés par l'EPFIF.

Plus précisément, le bien est situé dans le secteur dit « Litte-Bongarde », au sein duquel est prévu, notamment, la réalisation d'une opération comportant 200 logements, 15 500m² d'activités et un groupement scolaire.

L'EPFIF a déjà réalisé plusieurs acquisitions dans le périmètre de l'opération d'aménagement précitée, notamment dans l'avenue Marc Sangnier et dans l'avenue du Vieux Chemin de Saint-Denis où se situe le bien objet de la présente décision. La parcelle cadastrée section N n°152 a été acquise le 7 novembre 2023 par voie amiable et la parcelle cadastrée section N n°134 a été acquise le 22 décembre 2022 par voie amiable. Par ailleurs, la commune est déjà propriétaire de deux terrains également nécessaires à la réalisation de l'opération (dont la parcelle cadastrée section N n°128, qui jouxte le bien concerné par la DIA, et la parcelle cadastrée section N n°189). L'acquisition du bien objet de la DIA est donc stratégique, en ce qu'elle permettra de poursuivre la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation 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**

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 30 avenue du Vieux Chemin de Saint-Denis et 29 avenue Marc Sangnier à Villeneuve-la-Garenne, parcelles cadastrées section N n°126 et n°157 ;

Au prix de TROIS MILLIONS SEPT CENT QUARANTE MILLE EUROS (3 740 000 €) sans reprise des contentieux en cours tels qu'indiqués dans les annexes de la DIA

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.

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
Guillaume TERRAILLOT