

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION
URBAIN
par délégation de l'établissement public territorial
Plaine Commune
pour le bien
situé 83 rue Heurtault à Aubervilliers
cadastré section D n°56**

N° 2600050

Réf. DIA : IA 93 001 26 A0073

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 du Conseil de Territoire de Plaine Commune en date du 25 février 2020 ;

Vu la délibération du conseil communautaire 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 l'aliénation envisagée n° DDP-26/165 du 13 mars 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'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'Aubervilliers et l'établissement public territorial Plaine Commune le 29 novembre 2019 , modifiée par avenant en date du 2 septembre 2022 ;

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

- établie par Me Ludovic MAHE, notaire
- reçue à la mairie d'Aubervilliers le 6 février 2026
- portant sur le bien situé 83 rue Heurtault
soit sur la parcelle cadastrée section D n°56
correspondant à un appentis bâti sur un terrain de 612 m²
- pour un montant de d'UN MILLION CINQ-CENT CINQUANTE MILLE euros (1.550.000,00 €)
- sans indication de commission d'agence

Vu le classement du bien objet de la DIA en zone UM Mixte du PLUI destinée 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 visite notifiée au propriétaire ou le cas échéant à son mandataire le 3 avril 2026,

Vu la notification de l'acceptation de la visite en date du 15 avril 2026,

Vu le constat contradictoire établi à l'issue de la visite en date du 17 avril 2026,

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

Considérant que :

Le bien concerné, une fois acquis, servira à la construction d'un programme d'environ 25 logements, à savoir des immeuble R+3 a minima.

L'étude de capacité établie en avril 2026 sur commande de l'EPFIF conclut à la faisabilité, à terme, du projet susmentionné, qui permettra la réalisation d'environ 25 logements dans le

secteur Heurtault-Chemin Vert où se trouve le bien objet de la présente décision.

L'EPFIF, dans le secteur d'Aubervilliers 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 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 83 rue Heurtault, section D n°56

au prix de SIX CENT VINGT-TROIS MILLE EUROS (623.000,00€).

-

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 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

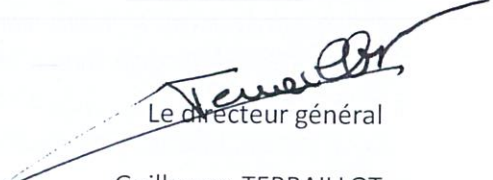
La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de sa notification ou de sa publicité devant le tribunal administratif de Montreuil. Ce délai est augmenté, conformément à l'article R. 421-7 du code de justice administrative, d'un mois si vous demeurez dans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



Le directeur général

Guillaume TERRAILLOT