

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION
URBAIN RENFORCE
par délégation de l'établissement public territorial
EPT PARIS TERRES D'ENVOL
pour le bien
situé au 18 rue Louise Michel à Aulnay-sous-Bois
cadastré section BE n°276**

N° 2600074

Réf. DIA : 93 005 26 00277

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 par l'Etablissement Public Territorial Paris Terres d'Envol en date du 16 février 2026 avec la délibération n°13 ;

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°32, en date du 20 juillet 2026 ;

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 2 novembre 2020

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

- établie par Maître LOURENCO Natalia
- reçue à la mairie d'Aulnay-sous-Bois le 4 mai 2026
- portant sur le bien situé 18 rue Louise Michel
soit sur la parcelle cadastrée BE n°276
correspondant à une maison individuelle
- pour un montant de TROIS CENT CINQUANTE MILLE euros (350 000 €)
- sans indication de commission d'agence

Vu le classement du bien objet de la DIA en zone U3b du PLUI destinée aux zones urbaines mixtes

Vu la demande unique de communication de documents reçue par le propriétaire ou, le cas échéant par son mandataire, le 5 juin 2026

Vu la réception desdits documents le 15 juin 2026

Vu la demande de visite notifiée au propriétaire ou le cas échéant à son mandataire le 4 juin 2026

Vu la notification de l'acceptation de la visite en date du 10 juin 2026

Vu le constat contradictoire établi à l'issue de la visite en date du 23 juin 2026

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

Considérant que :

Ledit pavillon se situe dans un périmètre de projet immobilier, qui prévoit l'aménagement d'une emprise de 3 698m² au niveau de la rue Louise Michel, avec notamment l'élargissement de la rue afin de créer une voie de BHNS ainsi que la création d'une opération de 45 logements.

Cet îlot est plus généralement intégré dans une ZAC multisites dite « Centre Gare » qui portera sur 28 îlots, avec pour objectif la densification et la requalification du centre-ville d'Aulnay-sous-Bois totalisant la réalisation de 1500 logements, l'extension d'un groupe scolaire, la création d'une crèche et la transformation de l'espace public.

Au regard du projet d'aménagement prévu au sein de ladite zone, la Ville souhaite en maîtriser l'évolution foncière.

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 18 rue Louis Michel section BE n°276 au prix de DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (250 000 €).

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