

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION
URBAIN
par délégation de l'établissement public territorial
EST ENSEMBLE
pour le bien
situé 17 rue Paul Bert à Montreuil
cadastré section AZ n° 48**

N° 2600048

Réf. DIA : 93048 26 B0124

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° 2013-1241 du 27 décembre 2013 portant approbation du schéma directeur de la région d'Ile-de-France, visant notamment à favoriser l'urbanisation par le renouvellement urbain et la densification dans les tissus urbains existant ;

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 la commune de Montreuil, n°CT2020_02_04_23 du conseil de territoire de l'EPT Est Ensemble du 4 février 2020 ;

Vu la délibération du conseil de territoire 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 , délibération n°2020-07-16-04 du 16 juillet 2020 ;

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 , décision n°D2026-342 du 30 avril 2026 ;

Vu le PLUI applicable à ce jour sur la commune de Montreuil ;

Vu le programme local de l'habitat approuvé par délibération , délibération n°DEL20160203_6 du conseil municipal de la ville de Montreuil le 16 décembre 2016 ;

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 ville de Montreuil et l'Etablissement public territorial Est Ensemble le 19 décembre 2024 ;

Vu la convention ANRU portant sur le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) du quartier des Coutures Bas Montreuil signée le 05 février 2013 après approbation par délibération du conseil municipal n°2011_344 du 17 novembre 2011 ;

Vu le traité de concession de la ZAC de la Fraternité signé le 31 mars 2014 et ses avenants ;

Vu la délibération du conseil communautaire n°2016_02_16_13 du 16 février 2016 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC de la Fraternité ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA)

- Établie par JARRY Camille, en qualité de notaire
- Reçue à la mairie de Montreuil le 3 février 2026
- Portant sur le bien situé 17 rue Paul Bert à Montreuil
soit sur la parcelle cadastrée AZ 48
correspondant à un pavillon
- Pour un montant de QUATRE CENT QUARANTE MILLE EUROS (440 000 €)
indiquant, en sus du montant de cession, une commission d'agence de QUINZE MILLE EUROS (15 000 €) à la charge de l'acquéreur ;

Vu le classement du bien objet de la DIA en zone UC du PLUI destinée au maintien d'une mixité de fonctions et l'inscription de la maison au patrimoine remarquable de la ville dans le PLUI ;

Vu la demande unique de communication de documents reçue par le propriétaire ou, le cas échéant par son mandataire, le 27 mars 2026 ;

Vu la réception desdits documents le 30 mars 2026 ;

Vu la visite effectuée le 9 avril 2026 ;

Vu l'avis de la direction nationale d'interventions domaniales.

Considérant que :

La propriété, objet de la déclaration d'intention d'aliéner, est situé dans le périmètre de veille de la convention d'intervention foncière susvisée et au sein de la ZAC de la Fraternité ;

L'étude de faisabilité réalisée permettant d'envisager le développement d'une opération mixte comprenant du logement, dont une partie à vocation sociale ;

Les éléments qui précèdent exposent ainsi la nature du projet ;

Les éléments qui précèdent démontrent la réalité de l'action d'aménagement ainsi que l'intérêt général poursuivi.

Décide :

Article 1

De proposer d'acquérir le bien tel que décrit dans la DIA mentionnée ci-dessus, situé 17 rue Paul Bert à Montreuil, cadastré AZ 48.

Au prix de QUATRE CENT DEUX MILLE EUROS (402 000 €)

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.

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 de la vente du bien au profit de l'EPFIF devra être régularisée conformément aux dispositions des articles L.213-14 et R.213-12 du code de l'urbanisme ;

- son maintien du prix figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner, l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France saisira en conséquence la juridiction compétente en matière d'expropriation pour une fixation judiciaire du prix ;

- 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 et, 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 directeur général

Guillaume TERRAILLOT