



La Directrice générale

Dossier suivi par :
Christel DRUEL
Direction des Services Expertises et Appuis
Service Développement Partenariats Foncier

Monsieur Marc LASCAUX
3 rue Gustave Goublier
75010 PARIS

Réf. : DEA/DEAD/ALB/CD/008-2024

Paris, le 25 novembre 2024

Notification par commissaire de justice

DÉCISION DE PREEMPTION

Monsieur,

Dans le cadre des dispositions des articles L. 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, votre notaire, ETUDE KL CONSEIL, a adressé à la Ville de Paris une déclaration, reçue le 27 septembre 2024, manifestant votre intention d'aliéner sous forme de vente l'ensemble immobilier situé à Paris dans le 14^e arrondissement, au 121 rue Didot / 2 Villa Collet, cadastré section CX n° 6 et au 123 rue Didot, cadastré section CX n° 5, au prix de quatorze millions trois cent quatre-vingt-dix mille euros (14.390.000 €) en valeur « occupée », auquel s'ajoute une commission négociée de 3% hors taxe du prix de vente à la charge de l'acquéreur, soit un montant calculé de quatre cent trente-et-un mille sept cents euros hors taxes (431.700 € HT).

La délibération du Conseil de Paris n° DU 2006-127 des 16 et 17 octobre 2006 a instauré le droit de préemption urbain sur les zones U du Plan Local d'Urbanisme approuvé et sur les périmètres des plans de sauvegarde et de mise en valeur du Marais (3^{ème} et 4^{ème} arrondissements) et du 7^{ème} arrondissement.

Par arrêté du 22/11/2024, la Maire de Paris a délégué le droit de préemption, dont la Ville de Paris est titulaire, au profit de Paris Habitat-OPH relatif à la DIA susvisée.

Par délibération n° 2024-02 du 21 mars 2024, le Conseil d'Administration de Paris Habitat-OPH m'a délégué le pouvoir de faire usage du droit de préemption urbain.

En application des dispositions des articles L. 210-1 et suivants, L. 211-1 et suivants, R. 211-1 et suivants, R. 213-4 et suivants du Code l'Urbanisme et d'une étude de faisabilité, je vous informe que Paris Habitat-OPH a décidé d'exercer ce droit sur ces biens afin de permettre, dans le cadre d'un programme d'acquisition-amélioration, la création de 67 logements sociaux environ par effet du conventionnement en PLUS, PLAI et PLS, et des locaux d'activités et/ou commerces.

Ce programme participe à l'objectif d'atteindre un seuil de 25% de logements sociaux sur le territoire parisien tel que fixé par l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Cette décision répond également aux actions prévues par le Conseil de Paris aux termes de sa délibération 2011 DLH 89 des 28 et 29 mars 2011, adoptant le Programme Local de l'Habitat

tel qu'arrêté par la délibération des 15 et 16 novembre 2010 et modifié par délibération n° 2015 DLH 19 des 9 et 10 février 2015.

Le Programme Local de l'Habitat vise notamment à l'article 1.2.4. l'objectif de « poursuivre l'acquisition par la ville et les bailleurs sociaux de terrains et d'immeubles privés ».

Paris Habitat-OPH a pris connaissance de l'avis du Service local du Domaine de Paris en date du 13 novembre 2024.

Le prix fixé dans la déclaration d'intention d'aliéner est apparu trop élevé au regard de l'état des immeubles et de certains logements qui vont nécessiter d'importants travaux.

En conséquence, j'ai l'honneur de vous notifier par la présente, conformément aux dispositions de l'articles R. 213-8 (c) du Code de l'Urbanisme, la décision de Paris Habitat-OPH d'acquérir l'ensemble immobilier situé 121 et 123 rue Didot / 2 Villa Collet à Paris dans le 14^{ème} arrondissement au prix de douze millions deux cent mille euros (12.200.000 €), auquel s'ajoute une commission de 3% hors taxe du prix de vente à la charge de l'acquéreur.

En application de l'article R. 213-10 du Code de l'Urbanisme :

« A compter de la réception de l'offre d'acquérir faite en application des articles R. 213-8 (c) ou R. 213-9 (b), le propriétaire dispose d'un délai de deux mois pour notifier au titulaire du droit de préemption :

- a) Soit qu'il accepte le prix ou les nouvelles modalités proposées en application des articles R. 213-8 (c) ou R. 213-9 (b) ;
- b) Soit qu'il maintient le prix ou l'estimation figurant dans sa déclaration et accepte que le prix soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation ;
- c) Soit qu'il renonce à l'aliénation.

Le silence du propriétaire dans le délai de deux mois mentionnés au présent article équivaut à une renonciation d'aliéner. »

En cas d'accord sur le prix offert par Paris Habitat-OPH, conformément aux dispositions des articles R. 213-12 et L. 213-14 du Code de l'Urbanisme, un acte authentique constatant le transfert de propriété devra être dressé dans un délai de trois (3) mois et le prix payé dans un délai de quatre (4) mois.

A défaut d'acceptation de cette offre, Paris Habitat-OPH entendra faire fixer le prix du bien par la juridiction compétente en matière d'expropriation.

Enfin, je vous rappelle que cette décision de préemption peut faire l'objet d'un recours administratif ou d'un recours juridictionnel devant le tribunal administratif de Paris (7 rue de Jouy 75004 Paris) dans un délai de deux (2) mois à compter de sa réception.

Je vous prie de croire, Monsieur, en l'expression de mes salutations distinguées.


Cécile BELARD du PLANTYS



D24SGVP-014827

La Maire de Paris,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment son article L2122-22 15° ;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment son article L211-2 ;

Vu la délibération n° DU 127 des 16 et 17 octobre 2006 du Conseil de Paris instituant le droit de préemption urbain sur les zones U du plan local d'urbanisme approuvé et sur les périmètres des plans de sauvegarde et de mise en valeur du Marais (3ème et 4ème arrondissements) et du 7ème arrondissement ;

Vu la délibération 2011 DLH 89 des 28, 29 et 30 mars 2011 du Conseil de Paris adoptant le Programme Local de l'Habitat tel qu'arrêté par délibération 2010 DLH 318 des 15 et 16 novembre 2010, et modifié par délibération 2015 DLH 19 des 9 et 10 février 2015 ;

Vu la délibération 2020 DDCT 17 du 3 juillet 2020 du Conseil de Paris portant délégation en matière d'exercice du droit de préemption et de délégation de ce droit ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner n° 075 114 24 00229 reçue le 27 septembre 2024 concernant l'ensemble immobilier à usage de commerces et de logements situé 121-123 rue Didot / 2 Villa Collet à Paris 14e, cadastré section CX n°6 et section CX n°5, composé de deux bâtiments avec un rez-de-chaussée, élevés sur sous-sol, quatre étages droits, un cinquième étage d'attique avec balcon courant et un sixième étage mansardé sous toiture, pour un prix principal de 14 390 000 € en valeur « libre » auquel s'ajoute une commission à la charge de l'acquéreur de 431 700 HT € ;

Considérant que ce bien est susceptible d'être transformé en logements sociaux ;

Considérant que PARIS HABITAT a vocation à réaliser ce type d'opération,

ARRÊTE :

Article 1 : L'exercice du droit de préemption urbain dont la Ville de Paris est titulaire sur le territoire parisien est délégué à PARIS HABITAT concernant le bien faisant l'objet de la déclaration d'intention d'aliéner susvisée.

Article 2 : Le présent arrêté sera publié sur le portail des publications administratives de la Ville de Paris.

Article 3 : Copie du présent arrêté sera adressée à :

- Monsieur le Préfet de la Région Ile-de-France, Préfet de Paris
- PARIS-HABITAT

Fait à Paris, le 22 NOV. 2024


Anne HIDALGO