VILLE DE PARIS

D26SGVP-002018

Exercice du droit de préemption urbain dont la Ville de Paris est titulaire sur le territoire parisien, délégué à l'Etablissement public foncier d'Île-de-France concernant l'immeuble cadastré section CK numéro 28, situé 23, rue Neuve des Boulets, à Paris 11ème

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 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner n°075 111 26 00055 reçue par les services municipaux le 5 février 2026 portant sur l'immeuble cadastré section CK numéro 28, situé 23 rue Neuve des Boulets à Paris 11ème , au prix de 5 157 000 € TTC en valeur « occupé », auquel s'ajoute un complément de prix en fonction de la durée du nouveau bail qui serait conclu par l'acquéreur avec COALLIA après la vente, et ce dans le cadre de la condition suspensive prévue dans la promesse de vente portant sur la régularisation d'un bail civil entre l'acquéreur et COALLIA. S'ajoute également au prix une commission égale à 2% du prix de vente, à la charge de l'acquéreur ;

Considérant que cet immeuble est susceptible de faire l'objet d'un programme de logements locatifs sociaux ;

Considérant que l'établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF) 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 l'Etablissement public foncier d'Île-de-France concernant l'immeuble cadastré section CK numéro 28, situé 23 rue Neuve des Boulets à Paris 11ème, 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,
- L'Etablissement public foncier d'Île-de-France

Fait à Paris, le 10 mars 2026

La Maire de Paris

Anne HIDALGO

Date de mise en ligne : le 12 mars 2026

DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN
par délégation de la commune
De Paris
pour le bien
situé 23 rue Neuve des Boulets et 2 rue de la Petite Pierre - PARIS 11ème
cadastré CK n°28

N° 2600038
Réf. DIA : 075 111 26 00055

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'Ilede-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 Paris en date des 16 et 17 octobre 2006 n° DU 127 ;

Vu la délibération du conseil municipal autorisant la maire à exercer le droit de préemption et à en déléguer l'exercice à l'occasion de l'aliénation d'un bien en date du 3 juillet 2020 n°2020 DDCT 17 ;

Vu la décision de la maire portant délégation à l'EPFIF de l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de l'aliénation envisagée en date du 10 mars 2026 n°D26SGVP-002018 ;

Vu le PLU applicable à ce jour sur la commune de Paris ;

Vu le programme local de l'habitat approuvé par délibération n°2011 DLH 89 en date des 28, 29 et 30 mars 2011 ;

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 de Paris en date du 23 décembre 2025 ;

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

- établie par Maître Mathieu SIMON, notaire
- reçue à la mairie de Paris le 5 février 2026
- portant sur le bien situé 23 rue Neuve des Boulets et 2 rue de la Petite Pierre - Paris 11e soit sur la parcelle cadastrée CK n°28
  correspondant à un immeuble commercial occupé ;
- pour un montant de CINQ MILLIONS CENT CINQUANTE-SEPT MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (5 157 000 € TTC)
- indiquant, en sus du montant de cession, une commission d'agence d'un montant hors taxes correspondant à deux pour cent (2%) du prix, TVA en sus au taux alors en vigueur, soit un montant de CENT VINGT-TROIS MILLE SEPT CENT SOIXANTE-HUIT EUROS TTC (123 768 € TTC), à la charge de l'acquéreur.

Vu le classement du bien objet de la DIA en zone UG du PLU destinée à assurer la diversité des fonctions urbaines et à développer la mixité sociale de l'habitat ;

Vu la demande unique de communication de documents reçue par le propriétaire ou, le cas échéant par son mandataire, le 26 mars 2026 ;

Vu la réception desdits documents le 27 mars 2026 ;

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

***

Considérant que :

L'acquisition de ce bien permettra sa transformation et la création de 20 logements locatifs sociaux avec l'amélioration de la performance énergétique de l'immeuble, actuellement très dégradée. L'étude de capacité établie le 3 avril 2026 par Séméio Architecture conclut à la faisabilité du projet susmentionné, lequel correspond à l'emplacement réservé en vue de la réalisation de logements locatifs sociaux LS 100-100 inscrit au PLU sur la parcelle objet de la DIA.

Le PLU bioclimatique de Paris fixe comme objectif l'atteinte de 50% de logements publics, dont 40% de logements sociaux, à échéance 2035. Le projet porté par la commune de Paris sur le bien objet de la DIA répond également à l'objectif de mixité et de rééquilibrage impliquant la création de logements sociaux prioritairement dans les zones identifiées comme déficitaires, zones déficitaires dont fait partie le bien objet de la DIA ;

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

D'acquérir, aux prix et conditions proposés dans la DIA mentionnée ci-dessus, et, le cas échéant, dans ses annexes et dans les documents communiqués durant son instruction, le bien situé 23 rue Neuve des Boulets/2 rue de la Petite Pierre à Paris 11e et cadastré CK n°28
Au prix de CINQ MILLIONS CENT CINQUANTE-SEPT MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (5 157 000 € TTC) 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'à compter de la notification de cette décision et par suite de cet accord sur le prix de vente indiqué dans la déclaration mentionnée ci-dessus, la vente de ce bien au profit de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France est réputée parfaite. Elle sera régularisée conformément aux dispositions des articles L. 213-14 et R. 213-12 du code de l'urbanisme. Le prix devra être payé dans les quatre mois de la présente décision.

Article 3

L'acte authentique sera établi par le notaire représentant l'Etablissement public foncier d'Ile-deFrance.

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 échant, 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 Paris. 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 23 avril 2026

Le Directeur général

Guillaume TERRAILLOT

Date de mise en ligne : le 27 avril 2026