

Direction du Foncier et du Patrimoine

Affaire suivie par : Coumba LY

Date : 1^{er}/07/2026

.....

Décision N° 26-085

PREEMPTION DE L'IMMEUBLE (AH 51) SIS RUE ALEXEI LEONOV A SEVRAN (93)

.....

Le Directeur général,

Vu le code de justice administrative,

Vu les articles L 321-29 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à Grand Paris Aménagement ;

Vu les articles L 210 – 1 et suivants, L 213-1 et suivants, R 211-1, R 213-1 et suivants du code de l'urbanisme relatif au droit de préemption urbain ;

Vu l'article L 300-1 du code de l'urbanisme relatif aux objectifs poursuivis par les actions ou opérations d'aménagement ;

Vu le décret n°2015-980 du 31 juillet 2015 relatif à l'établissement public Grand Paris Aménagement et abrogeant le décret n°2002-623 du 25 avril 2002 relatif à l'Agence foncière et technique de la région parisienne et le décret n°2017-777 en date du 5 mai 2017, relatif à l'établissement public Grand Paris Aménagement ;

Vu l'arrêté du Ministre de la ville et du logement en date du 26 novembre 2025 nommant Monsieur Arnaud CURSENTE à la fonction de Directeur Général de l'établissement Grand Paris Aménagement, agissant en vertu des pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des articles 8 et 9 du décret n°2015-980 du 31 juillet 2015 modifié par le décret n°2017-777 du 5 mai 2017, conformément à l'article R.321-9 du code de l'urbanisme ;

Vu la délibération n° CA 2021-10 du Conseil d'Administration de Grand Paris Aménagement du 18 mars 2021 portant délégation de compétence du Conseil d'Administration au Directeur Général l'autorisant à exercer au nom de l'établissement les droits de préemption dont l'établissement est titulaire ou délégataire ;

Vu la délibération du conseil de territoire de Paris Terres d'Envol du 16 mai 2022 approuvant le protocole de partenariat tripartite entre l'EPT, la ville de Sevrans et Grand Paris Aménagement relatif à l'opération d'aménagement Mandela Gare à Sevrans ;

Vu la délibération n° 9 du conseil municipal du 12 avril 2001 instituant le droit de préemption urbain simple et renforcé sur le territoire de Sevrans ;

Vu la délibération n°168 du conseil de territoire de Paris Terres d'Envol du 16 décembre 2024 portant délégation à la commune de Sevrans de l'exercice du droit de préemption urbain et du droit de priorité dans les secteurs d'intérêt communal.

Vu la délibération du conseil d'administration de Grand Paris Aménagement du 17 décembre 2021 portant autorisation de prise d'initiative de l'opération d'aménagement de la ZAC Mandela Gare à Sevrans ;

Vu la délibération du conseil d'administration de Grand Paris Aménagement du 9 juillet 2024 approuvant le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC Mandela Gare à Sevrans ;

Vu la décision la délibération du conseil d'administration de Grand Paris Aménagement du 3 mars 2025 approuvant le dossier de création de la ZAC Mandela Gare à Sevrans ;

Vu la délibération n°128 du conseil de territoire du 13 octobre 2025 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC Mandela Gare à Sevrans ;

Vu la délibération du conseil d'Administration de Grand Paris Aménagement du 15 décembre 2025 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC Sevrans Mandela Gare à Sevrans ;

Vu la délibération n°93 du conseil de territoire de Paris Terres d'Envol en date du 18 mai 2026 portant délégation au Président de l'exercice des droits de préemption et du droit de priorité pour la durée de son mandat et délégation au Président de la possibilité de déléguer l'exercice de ces droits pour la durée de son mandat au sein des secteurs d'intérêt territorial ;

Vu la décision du 19 mai 2026 du Président de l'EPT Paris Terres d'Envol, portant délégation à Grand Paris Aménagement de l'exercice du droit de préemption urbain pour le bien situé à Sevrans, rue Alexei Leonov, cadastré section AH n°51 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître Josette GAMEIRO, en application des articles L.213-2 et R.213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 31 mars 2026 en mairie de Sevrans, informant Monsieur le Maire de l'intention de la SCI MESSOUDA, représenté par Monsieur Acher ASSOULINE, de céder son bien situé à Sevrans, rue Alexei Leonov, cadastré section AH n°51 au prix de 4 500 000 €, occupé ;

Vu la demande de documents adressée par l'EPT Paris Terres d'Envol le 06 mai 2026 et reçue le 11 mai 2026 par Maître Josette GAMEIRO en sa qualité de mandataire ayant suspendu les délais d'instruction jusqu'à réception des documents demandés ;

Vu la transmission partielle des documents par l'étude notariale de Maître GAMEIRO le 18 mai 2026 complétée par le vendeur le 04 juin 2026 ;

Vu le délai d'instruction de la préemption prorogé d'un mois à la réception de ces documents soit jusqu'au 04 juillet 2026 ;

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 27 mai 2026 ;

Considérant que la déclaration d'intention d'aliéner porte sur la cession :

du VOLUME numéro 2, un ensemble immobilier à usage d'habitation comprenant 66 appartements à usage locatif et un appartement destiné au gardien.

Au sous-sol, une aire de stationnement de 61 emplacements.

L'assiette de la volumétrie est la suivante :

Section	N°	Lieudit	Surface
AH	51	Rue Alexei Léonov	00 ha 17 a 23 ca

Considérant que la ZAC Mandela a pour objet de restructurer profondément le quartier Mandela Gare afin de contribuer à l'attractivité du territoire, à la diversité sociale et à l'égalité territoriale ;

Considérant que le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner susvisée est situé dans le périmètre de la ZAC Mandela Gare et que son acquisition est de nature à concourir à la réalisation des objectifs de l'opération d'aménagement notamment en matière de recomposition urbaine, de renouvellement de l'habitat et de mise en œuvre du projet urbain mené par Grand Paris Aménagement.

DECIDE

Article 1 : De proposer d'acquérir le bien objet de la DIA, sis Rue Alexei Leonov à Sevran tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessous, au prix de QUATRE MILLIONS DEUX CENT MILLE EUROS (4 200 000 €), ce prix s'entend d'un bien cédé occupé.

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 Grand Paris Aménagement :

- Son accord sur cette offre, auquel cas la vente du bien au profit de Grand PARIS aménagement 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 d'intention d'aliéner, Grand Paris Aménagement 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 d'intention d'aliéner.

A défaut de notification de la réponse dans le délai deux mois susvisé, le vendeur sera réputé avoir renoncé à la vente de son bien.

Article 3 : La présente décision est publiée dans le recueil des actes à caractère réglementaire de Grand Paris Aménagement en vertu de l'article R.321-12 du Code de l'urbanisme.

Article 4 : La présente décision est notifiée à Monsieur le Préfet de Paris et d'Ile de France.

Article 5 : La présente décision sera notifiée par voie d'huissier, à l'attention :

- Du propriétaire vendeur,
- De Maître Josette GAMEIRO, en sa qualité de notaire du vendeur
- De l'acquéreur évincé

Article 6 : La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie de Sevran, à l'Etablissement Public Territorial Paris Terres d'Envol et au siège de Grand Paris Aménagement ;

Article 7 : La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de sa notification ou de son affichage en mairie devant le tribunal administratif de Bobigny.

Elle peut également, dans le même délai de deux mois, faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Grand Paris Aménagement. En cas de rejet du recours gracieux par Grand Paris Aménagement, la présente décision de préemption peut faire l'objet d'un recours dans un délai de deux mois suivant la notification du rejet devant le Tribunal Administratif de Bobigny.

L'absence de réponse de Grand Paris Aménagement dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.