

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION
URBAIN
par délégation du préfet
du Val-de-Marne
pour le bien
situé 109 avenue de Paris
cadastré section C n°16
Saint-Mandé**

N° 2500096

Réf. DIA : IA 094 067 25 00025

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 code de la construction et de l'habitation, et notamment les articles L. 302-9-1 et suivants ;

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 18 décembre 2020 portant renouvellement du mandat 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 16 mars 1987 portant sur l'ensemble de la Commune de Saint-Mandé ;

Vu l'arrêté préfectoral prononçant la carence définie par l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation pour la période 2023-2025 pour la commune de Saint-Mandé ;

Vu l'arrêté préfectoral pris en application de l'article L. 210 alinéa 2 du code de l'urbanisme déléguant le droit de préemption à l'EPFIF (SRU), à savoir l'arrêté n°2025/02225 en date du 18 juin 2025 ;

Vu le PLUI applicable à ce jour sur la commune de Saint-Mandé ;

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 Saint-Mandé le 12 janvier 2021 ;

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

- établie par Julien CELLARD
- reçue à la mairie de Saint-Mandé le 19 mars 2025
- portant sur le bien situé 109 avenue de Paris auxquels s'ajoutent des biens situés au 101-103 avenue de Paris ainsi qu'au 18 avenue Foch à Saint-Mandé et également au 170 avenue de Paris ainsi qu'au 102 avenue Aubert à Vincennes soit sur les parcelles cadastrées C n°16 ; n°101 ; n°136 ; n°142 à Saint-Mandé et les parcelles cadastrées S n°155 et S n°162 à Vincennes correspondant à un immeuble de rapport en parti occupé et des lots de stationnements dans différentes copropriétés
- pour un montant de cinq millions six cent cinquante-trois mille quatre cent quarante euros (5 653 440 €)
- indiquant, en sus du montant de cession, une commission d'agence de cent quatre-vingt-seize mille cinq cent soixante euros (196 560 €) à la charge du vendeur

Vu le classement du bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner en zone UA du PLUI destinée aux Zones de centralités urbaines

Vu la demande unique de communication de documents reçue par le propriétaire ou, le cas échéant par son mandataire, le 6 mai 2025

Vu la réception desdits documents le 16 mai 2025

Vu la demande de visite notifiée au propriétaire ou le cas échéant à son mandataire le 7 mai 2025

Vu la notification de l'acceptation de la visite en date du le 7 mai 2025

Vu le constat contradictoire établi à l'issue de la visite en date du 21 mai 2025

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

Considérant que :

Le projet d'acquisition-amélioration du 109 avenue de Paris vise à la création de 10 logements locatifs sociaux en lieu et place des 8 logements actuel et de deux bureaux à réhabiliter. Le DPE des logements sera amélioré par divers travaux de rénovation thermique des bâtiments.

Les éléments qui précèdent exposent ainsi la nature du projet.

La réalité des interventions de l'EPFIF sur le territoire de la commune de Saint-Mandé, laquelle se traduit par la revente déjà effectuée de biens ayant permis la création notamment de 6 logements sociaux au 66 avenue de Charles de Gaulle mais aussi 51 logements sociaux au 182 avenue Gallieni, 9 logements sociaux au 12 avenue Jeanne d'Arc, 10 logements sociaux au 6 rue Viteau ou encore 13 logements sociaux au 25 rue Sacrot.

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 l'un des biens décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, situé 109 avenue de Paris, section C n°16

Soit au prix de quatre millions quarante mille euros (4 040 000 €).

Ce prix s'entend en l'état d'occupation du bien en question 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 DIA, 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 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 déclaration d'intention d'aliéner 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