

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION
URBAIN
par délégation du préfet
Du Val de Marne
pour le bien
situé au 15 rue de la Varenne
cadastré D66 à Saint-Maur-des-Fossés**

N° 2500104
Réf. DIA : 315

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 sur la commune de Saint-Maur-des-Fossés en date du 29 octobre 1987 ;

Vu l'arrêté préfectoral prononçant la carence définie par l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation n°2023/04511 pour la période 2024-2027 pour la commune de Saint-Maur-des-Fossés.

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°2025/02374 de monsieur le préfet du Val de Marne, fait à Créteil le 1er juillet 2025,

Vu le PLUI applicable à ce jour sur la commune de Saint-Maur-des-Fossés ;

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-Maur-des-Fossés le 31 janvier 2022 ;

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

- établie par Maître Pierre-Edouard FORESTIER
- reçue à la mairie de Saint-Maur-des-Fossés le 4 juin 2025
- portant sur le bien situé 15 rue de la Varenne
soit sur la parcelle cadastrée D66
correspondant à un immeuble occupé
- pour un montant de DEUX MILLIONS CINQ CENT SOIXANTE ET ONZE MILLE QUATRE CENT VINGT-HUIT EUROS ET CINQUANTE CENTIMES euros (2 571 428,50 €)
- indiquant, en sus du montant de cession, une commission d'agence de CENT VINGT-HUIT MILLE CINQ CENT SOIXANTE ET ONZE EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (128 571,50 €) à la charge de l'acquéreur.

Vu le classement du bien objet de la DIA en zone UB du PLUI destinée à une zone urbaine mixte intermédiaire,

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

Considérant que :

Le bien concerné est inséré dans un ilot urbain peu qualitatif. Il est donc propice à une réhabilitation permettant la création de 16 logements sociaux.

Les éléments qui précèdent exposent ainsi la nature du projet.

Le bien objet de la DIA se situe dans le périmètre qui vise à permettre le recyclage foncier notamment au travers d'opérations de réhabilitation afin de créer davantage de logements sociaux pour pallier la situation de carence. Dans le cadre de la CIF, l'EPFIF a réalisé plusieurs acquisitions sur d'autres périmètres, dont un ensemble immobilier situé au 52 rue de la Varenne.

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

Décide :

Article 1

D'acquérir, aux prix et conditions proposés dans la DIA mentionnée ci-dessus, le bien situé au 15 rue de la Varenne, 94100 Saint-Maur-des-Fossés, secteur D n°66.

Soit au prix de DEUX MILLIONS CINQ CENT SOIXANTE ET ONZE MILLE QUATRE CENT VINGT-HUIT EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (2 571 428,50 €).

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 montant est de CENT VINGT-HUIT MILLE CINQ CENT SOIXANTE ET ONZE EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (128 571,50 €).

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-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.

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 Melun. 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,