

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION
URBAIN
par délégation du préfet du Val de Marne
Le Perreux-sur-Marne
Pour la totalité des lots composant le bien
situé 5 boulevard de Fontenay
cadastré section J n°43**

N° 2500105

Réf. DIA : 0940582500183

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 Conseil municipal n° CB04/09/1995/DPU de la Commune du Perreux-sur-Marne en date du 3 septembre 1995, instaurant le droit de préemption urbain renforcé sur la totalité du territoire de la commune du Perreux-sur-Marne ;

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 du Perreux-sur-Marne ;

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°2025/02444 en date du 3 juillet 2025, publié le 3 juillet 2025 ;

Vu le PLUI applicable à ce jour sur la commune du Perreux-sur-Marne ;

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 du Perreux-sur-Marne signée le 16 juillet 2018 dont l'avenant n°2 a été signé le 23 décembre 2023 ;

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

- établie par Maître Christophe NOIREL,
- reçue à la mairie du Perreux-sur-Marne le 16 avril 2025
- portant sur le bien situé 5 boulevard de Fontenay
soit sur la parcelle cadastrée J n°43
correspondant à un immeuble de six lots d'habitation et leurs caves, lot 1 à 12, d'une contenance de 149 m2 de surface utile, libre,
- pour un montant de SIX CENT MILLE EUROS euros (600 000 €)
- indiquant, en sus du montant de cession, une commission d'agence de DIX MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (10 000€ TTC) à la charge du vendeur.

Vu le classement du bien objet de la DIA en zone UB2a du PLUI destinée aux tissus généralement structurés le long des axes principaux du territoire, en transition entre des zones de centralités et des zones résidentielles,

Vu la demande unique de communication de documents reçue par le propriétaire ou, le cas échéant par son mandataire, le 5 juin 2025,

Vu la demande de visite notifiée au propriétaire ou le cas échéant à son mandataire le 5 juin 2025,

Vu la notification du refus de visite en date du 11 juin 2025,

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

Considérant que :

Le projet porte sur la réalisation d'une extension du Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale existant de 30 à 47 places, d'une pension de famille, de 22 logements sociaux et 75 logements en accession ainsi qu'une crèche.

Les éléments qui précèdent exposent ainsi la nature du projet.

Les études de faisabilité et les réunions techniques entre la Ville et l'EPFIF au sujet dudit projet.

Les éléments qui précèdent démontrent la réalité de l'action 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 5 boulevard de Fontenay section J n°43 constituant les lots de copropriété 1 à 12 d'une contenance de 149 m2 de surface utile,
Soit au prix de SIX CENT MILLE EUROS (600 000 €).

Ce prix s'entend d'un bien libre de toute occupation ou location.

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 ;
- 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 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,