

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION  
URBAIN  
par délégation de la commune  
de Paris  
pour le bien  
situé 81 rue de Gergovie - PARIS XIVème  
cadastré section CQ n°182**

N° 2500089  
Réf. DIA : 114 25 124

**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° 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 de Paris en date des 16 et 17 octobre 2006 n° DU127 ;

Vu la délibération du conseil municipal autorisant le 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° 2020DDCT17 ;

Vu la décision du maire portant délégation à l'EPFIF de l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de l'aliénation envisagée en date du 15 mai 2025 n° D25SGVP-005403 ;

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

Vu le programme local de l'habitat approuvé par délibération n°2011DLH89 du Conseil de Paris en date des 28,29 et 30 mars 2011 et modifié par délibération n°2015DLH19 du Conseil de Paris en date des 9 et 10 février 2015 ;

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 28 juin 2019 ;

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

- établie par Maître Raphaël SIAHOU
- reçue à la mairie de Paris le 18 avril 2025
- portant sur le bien situé 81 rue de Gergovie (PARIS XIVème) soit sur la parcelle cadastrée CQ n°182 correspondant à un immeuble de rapport occupé
- pour un montant de SEPT MILLIONS d'euros (7 000 000 €)
- indiquant, en sus du montant de cession, une commission d'agence de CENT CINQUANTE MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (150 000 € 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 10 juin 2025 ;

Vu la réception desdits documents le 12 juin 2025 ;

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

\*\*\*

**Considérant que :**

L'acquisition de ce bien permettra la transformation des 22 logements privés existants en logements locatifs intermédiaires ainsi que l'amélioration de leurs performances énergétiques, actuellement très dégradées ;

Les éléments qui précèdent exposent ainsi la nature du projet.

Le PLU bioclimatique de Paris fixe comme objectif l'atteinte de 50% de logements publics, dont 10% de logements locatifs intermédiaires dits 'logements abordables', à échéance 2035. A cet égard, la commune de Paris a créée par délibération n°2024DLH321 en date des 19,20, 21 et 22 novembre 2024 la Foncière du Logement Abordable (FLA), une Société Publique Locale (SPL) dédiée à la création de

logements locatifs intermédiaires dits "logements abordables" ;

Ce projet participe à l'atteinte de l'objectif de Neutralité Carbone en 2050 fixé par le Plan Climat Air Energie Territorial et repris dans le PLU bioclimatique ;

L'acquisition de ce bien en vue de sa transformation en logements intermédiaires dits abordables a été étudiée en lien avec la Foncière du Logement Abordable et un bailleur social désigné par la commune. Cette étude, dont la dernière version a été communiquée 10 juin 2025, confirme la faisabilité technique et économique du 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 81 rue de Gergovie (Paris XIVème) section CQ n°182 ;  
Soit au prix de SEPT MILLIONS D'EUROS (7 000 000 €) ;  
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-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 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 directeur général