

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION**  
**URBAIN RENFORCE**  
**par délégation de l'établissement public territorial**  
**GRAND OLRV SEINE BIEVRE**  
**pour le bien**  
**19 Rue Julien Bonnot 94250 GENTILLY**  
**cadastré section M n°74**

N° 2500110

Réf. DIA : IA 094 037 25W 0095

**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 urbain renforcé par l'EPT Grand Orly Seine Bièvre sur le territoire de la commune de Gentilly, en date du 15 avril 2017, n°2017-04-15\_551 ;

Vu la délibération du conseil de territoire déléguant le droit de préemption à l'EPFIF dans les périmètres visés dans la convention d'intervention foncière en date du 24 mars 2025, n°2025-03-18\_3876 ;

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

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, l'EPT Grand Orly Seine Bièvre et la commune de Gentilly en date du 25 mars 2025 ;

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

- établie par Maître KNOPFER BENAÏM Céline
- reçue à la mairie Gentilly le 14 mai 2025
- portant sur le bien situé au 19 rue Julien Bonnot à Gentilly soit sur la parcelle cadastrée section M n°74 correspondant à une maison individuelle de 137.03 m<sup>2</sup>, occupée par les propriétaires
- pour un montant de SIX CENT QUATRE-VINGT DIX MILLE euros (690 000 €)
- indiquant, en sus du montant de cession, une commission d'agence de DIX HUIT MILLE euros (18 000 €) à la charge de l'acquéreur

Vu le classement du bien objet de la DIA en zone UA2 du PLU destinée à une densification le long des grands axes urbains ;

Vu la demande unique de communication de documents reçue par le propriétaire ou, le cas échéant par son mandataire, le 30 juin 2025 ;

Vu la réception desdits documents le 30 juin 2025 ;

Vu la demande de visite notifiée au propriétaire ou le cas échéant à son mandataire le 30 juin 2025 ;

Vu la notification de l'acceptation de la visite en date du 30 juin 2025 ;

Vu le constat contradictoire établi à l'issue de la visite en date du 11 juillet 2025 ;

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

\*\*\*

**Considérant que :**

La réalisation d'une opération d'aménagement conformément à l'OAP Rue Gabriel Péri qui prévoit sur cet îlot un projet à dominance d'habitat avec à minima 30% logements sociaux proche de la nouvelle ligne 14 Hôpital Bicêtre.

Les éléments qui précèdent exposent ainsi la nature du projet.

L'étude de capacité établie par l'EPFIF conclut à la faisabilité du projet susmentionné

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 19 rue Julien Bonnot, section M n°74,

Soit au prix de SIX CENT QUATRE VINGT DIX MILLE EUROS (690 000 €)

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 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

Le directeur général