

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION  
URBAIN RENFORCE  
par délégation du préfet  
du Val de Marne  
pour le bien  
situé au 28 rue Jeanne  
cadastré section AE n° 603 et 604**

N° 2500124

Réf. DIA : 094055250081

**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 de la commune d'ORMESSON SUR MARNE en date du 27 juin 2001 ;

Vu l'arrêté préfectoral 2023/04515 du 19 décembre 2023 prononçant la carence définie par l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation pour la période 2020 -2022 pour la commune d'ORMESSON 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°2025/03734 en date du 18 septembre 2025.

Vu le PLU applicable à ce jour sur la commune d'ORMESSON 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 l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir et la commune d'ORMESSON SUR MARNE le 12 janvier 2021 et son dernier avenant en date du 30 mai 2023 ;

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

- établie par Maître Sophie GIRERD-DENIS
- reçue à la mairie d'ORMESSON SUR MARNE le 19 juin 2025
- portant sur le bien situé 28 rue Jeanne à ORMESSON SUR MARNE soit sur les parcelles cadastrées AE 603-604 correspondant à une maison individuelle sans occupant
- pour un montant d' UN MILLION CINQ CENT MILLE euros (1 500 000 €)
- indiquant, en sus du montant de cession, une commission d'agence de SOIXANTE MILLE EUROS (60 000 €) à la charge de l'acquéreur

Vu le classement du bien objet de la DIA en zone UAb du PLU destinée à accueillir du logement ;

Vu la demande unique de communication de documents reçue par le propriétaire ou, le cas échéant par son mandataire, le 14 août 2025

Vu la réception desdits documents le 20 août 2025

Vu la demande de visite notifiée au propriétaire ou le cas échéant à son mandataire le 14 août 2025

Vu la notification de l'acceptation de la visite en date du 21 août 2025

Vu le constat contradictoire établi à l'issue de la visite en date du 28 août 2025

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

\*\*\*

**Considérant que :**

La réalisation d'une opération de logements de 30 unités dont au minimum 30% de logement locatif sociaux, contribuant au respect des obligations fixées par l'article 55 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) en matière de logement social.

Les éléments qui précèdent exposent ainsi la nature du projet.

L'acquisition, en 2024, de la parcelle juxtante cadastrée AE n° 606 ; ainsi que l'acquisition de la parcelle AE n° 600, suivie de sa cession à un bailleur social, permettant la réalisation de 11 logements sociaux.

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

\*\*\*

**Décide :****Article 1**

De proposer d'acquérir le bien tel que décrit dans la DIA mentionnée ci-dessus, situé 28 rue Jeanne, section AE n°603-604

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'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'EPFIF 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 déclaration d'intention d'aliéner, 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 susvisé, 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 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