

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION  
URBAIN  
par délégation du préfet  
Du Val de Marne  
pour le bien  
situé 24 avenue Raspail, 94100 Saint Maur des Fossés  
cadastré section DS n°48**

N° 2500144

Réf. DIA : 25-348

**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° 2025-517 du 10 juin 2025 portant approbation du schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;

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 29 octobre 1987 relative au maintien du droit de préemption urbain simple sur l'ensemble de la commune ;

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°2025/03772 de monsieur le préfet du Val de Marne, fait à Créteil le 22 septembre 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 en date du 31 janvier 2022 ;

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

- établie par Maître Zaven KHIDICHIAN
- reçue à la mairie de Saint Maur des Fossés le 20 juin 2025
- portant sur le bien situé 24 avenue Raspail, 94100 Saint Maur des Fossés soit sur la parcelle cadastrée Section DS n°48 correspondant à un entrepôt libre
- pour un montant de DEUX MILLIONS TROIS CENT MILLE euros (2 300 000 €) en ce compris une commission d'agence de CENT VINGT CINQ MILLE EUROS (125 000€), à la charge du vendeur.

Vu le classement du bien objet de la DIA en zone UPb du PLUI destinée à une zone pavillonnaire

Vu la demande unique de communication de documents reçue par le propriétaire ou, le cas échéant par son mandataire, le 12 août 2025

Vu la réception desdits documents le 2 septembre 2025

Vu la demande de visite notifiée au propriétaire ou le cas échéant à son mandataire le 12 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 2 septembre 2025

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

\*\*\*

**Considérant que :**

La maîtrise de ce foncier et des fonciers voisins permettrait la création d'environ 140 logements permettant de répondre à l'objectif triennal fixé à la commune ainsi qu'à l'objectif de renouvellement urbain en cohérence avec l'OAP La Pie-Guynemer.

Les éléments qui précèdent exposent ainsi la nature du projet.

L'EPFIF a entamé la maîtrise foncière du site en acquérant l'entrepôt situé 10-12 avenue Raspail. Des négociations très avancées sont également en cours sur l'entrepôt du 10 avenue Raspail/119 Quai de la Pie

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 au 24 avenue Raspail à Saint-Maur-des-Fossés,  
Soit au prix de 2 100 000 € (DEUX MILLION CENT MILLE EUROS) correspondant au prix indiqué dans la DIA, déduction faite de la valeur des biens mobiliers, le droit de préemption ne pouvant pas être exercé pour de tels biens.

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'Etablissement public foncier

d'Ile-de-France 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 mentionnée ci-dessus, 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 au sens de l'article L.

213-2 du code de l'urbanisme.

A défaut de notification de la réponse dans le délai de deux mois susvisés, 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 ou, 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