

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PRIORITE**  
**par délégation du président de l'Etablissement Public Territorial Paris Est**  
**Marne & Bois**  
**pour le bien**  
**situé place de la Gare – rue Lafayette, 94100 Saint Maur des Fossés**  
**cadastré section AQ n°151p**

N° 2500184

Réf. - : VENTE SNCF RESEAU (SAINT MAUR) 1002805 /SGB /SGB / du 17 octobre 2025

**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 du conseil municipal de Saint-Maur-des-Fossés du 29 octobre 1987 décidant le maintien du droit de préemption urbain sur le territoire communal ;

Vu la décision du président du conseil de territoire n° 2025-D-242 du 20 novembre 2025 portant délégation à l'EPFIF de l'exercice du droit de priorité pour le bien objet de l'aliénation envisagée ;

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 priorité ;

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 le courrier de Maître Solange GLOVER-BONDEAU, notaire, en date du 17 octobre 2025 informant l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois de l'intention de la société SNCF Réseau agissant au nom de l'État de céder un terrain cadastré Section AQ n°151p à Saint-Maur-des-Fossés, d'une contenance de 2 645 m<sup>2</sup> et qui ne sera plus affecté à la poursuite des missions de SNCF Réseau ;

Vu la saisine et l'avis de la direction nationale d'interventions domaniales du 6 octobre 2025 ;

\*\*\*

#### **Considérant que :**

Le bien est situé au sein du périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle Gare de Champigny ainsi que dans le secteur de veille foncière défini par la convention d'intervention foncière conclue entre l'EPFIF et la commune. Son acquisition s'inscrit dans les objectifs de renforcement de la mixité sociale et de diversification de l'offre de logements, notamment sociaux, sur le territoire de la commune de Saint-Maur-des-Fossés.

La maîtrise foncière de ce bien permettra de répondre à l'objectif triennal fixé à la commune ainsi qu'à l'objectif de renouvellement urbain. L'acquisition de ce bien permettra la réalisation d'environ 100 logements, dont une part de logements sociaux et d'un équipement public.

Les éléments qui précèdent font apparaître la nature du projet d'action d'aménagement répondant aux objets de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et en justifie la réalité ainsi que l'intérêt général poursuivi.

\*\*\*

#### **Décide :**

##### **Article 1**

##### **D'acquérir au prix**

Soit au prix de 3 673 486 € HT (TROIS MILLION SIX CENT SIXANTE-TREIZE MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGTS SIX EUROS).

-

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

## **Article 2**

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.

## **Article 3**

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 4**

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

Gilles BOUVELOT