

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION  
URBAIN RENFORCE  
par délégation du préfet  
du Val-de-Marne  
pour le bien  
situé 9 boulevard Gambetta et 10 place Pierre Sémard à Nogent-sur-Marne  
cadastré section Q n°88**

N° 2600019

Réf. DIA : 25-633 du 01/12/2025

**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 26 novembre 2025 portant nomination 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 renforcé (DPUr) sur la commune de Nogent-sur-Marne en date du 27 juin 1988 ;

Vu l'arrêté préfectoral prononçant la carence définie par l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation pour la période 2023-2025 pour la commune de Nogent-sur-Marne ;

Vu l'arrêté préfectoral pris par monsieur le préfet du Val-de-Marne 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°2026/00773 en date du 25 février 2026 ;

Vu le PLUI applicable à ce jour sur la commune de Nogent-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 Paris Est Marne et Bois et la Ville de Nogent-sur-Marne le 26/12/2024 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA), et le cas échéant ses annexes,

- établie par Maître Ninon MARIE-LOUISE, notaire
- reçue à la mairie de Nogent-sur-Marne le 1er décembre 2025
- portant sur le bien situé 9 boulevard Gambetta et 10 place Pierre Sénard soit sur la parcelle cadastrée section Q n°88 correspondant à un immeuble de treize logements, un local professionnel, et un local commercial, partiellement occupé, en monopropriété
- pour un montant de QUATRE MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS (4 500 000 €)
- indiquant, en sus du montant de cession, une commission d'agence de CENT VINGT-DEUX MILLE EUROS (122 000 €) TTC à la charge de l'acquéreur, et CENT VINGT-CINQ MILLE EUROS (125 000 €) TTC à la charge du vendeur ;

Vu le classement du bien objet de la DIA en zone UA2 du PLUI destinée aux tissus de centralité, historiques ou extensions récentes, caractérisés par une densité et une mixité des fonctions ;

Vu la demande unique de communication de documents reçue par le propriétaire ou, le cas échéant par son mandataire, le 22 janvier 2026 ;

Vu la réception desdits documents le 22 janvier 2026 ;

Vu la demande de visite notifiée au propriétaire ou le cas échéant à son mandataire le 22 janvier 2026 ;

Vu la notification de l'acceptation de la visite en date du 23 janvier 2026 ;

Vu le constat contradictoire établi à l'issue de la visite en date du 04 février 2026 ;

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

\*\*\*

**Considérant que :**

Le bien concerné, une fois acquis, est destiné à la réalisation d'un projet d'acquisition-amélioration 100% social. La réhabilitation de cet immeuble de logements avec un commerce en pied d'immeuble permettra le conventionnement social des 13 logements dudit immeuble (dont 7 PLAI et 6 PLUS). L'acquisition de ce bien permettra de renforcer la mixité sociale sur la commune de Nogent-sur-Marne.

L'EPFIF, sur le territoire de la commune de Nogent-sur-Marne, s'est déjà porté acquéreur d'une dizaine de biens ayant permis la création de plus de 140 logements sociaux, et s'est porté acquéreur en 2025 d'un immeuble de bureaux situé 2 boulevard de Strasbourg, en vue de sa transformation en pension de famille de 25 logements PLAI/PLAI adaptés.

L'EPFIF est habilité à procéder à toutes les acquisitions foncières et opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L. 300 alinéa 1 du code de l'urbanisme au titre de la convention d'intervention foncière susvisée,

Les éléments qui précèdent font apparaître la nature du projet d'action ou d'opération d'aménagement répondant aux objets mentionnés à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et en justifient la réalité.

\*\*\*

## **Décide :**

### **Article 1**

D'acquérir, aux prix et conditions proposés dans la DIA mentionnée ci-dessus, et, le cas échéant, dans ses annexes et dans les documents communiqués durant son instruction, le bien situé 9 boulevard Gambetta et 10 Place Pierre Sépard, section Q n°88, 317 m<sup>2</sup>.

Soit au prix de QUATRE MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS (4 500 000 €)

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 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

Le directeur général