

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION
URBAIN
par délégation du préfet
du Val-de-Marne
pour le bien
situé 75 rue de la Gaîté
cadastré section G n°66 au Perreux-sur-Marne**

N° 2600007

Réf. DIA : IA 094 058 25 00560

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 du Conseil Municipal n° CB04/09/1995/DPU de la commune du Perreux-sur-Marne en date du 3 septembre 1995, instaurant le droit de préemption urbain renforcé sur la totalité du territoire de la commune du Perreux-sur-Marne ;

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 du Perreux-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°2026/00150 en date du 19 janvier 2026 ;

Vu le PLUI applicable à ce jour sur la commune du Perreux-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 la commune du Perreux-sur-Marne le 16 juillet 2018 dont l'avenant n°2 a été signé le 23 décembre 2023 ;

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

- établie par Maître Stéphane MARC
- reçue à la mairie du Perreux-sur-Marne le 13 octobre 2025
- portant sur le bien situé 75 rue de la gaîté
soit sur la parcelle cadastrée G n°66
correspondant à un immeuble de sept appartements et deux locaux commerciaux en monopropriété
- pour un montant de UN MILLION CINQUANTE MILLE euros (1 050 000 €)
- indiquant, en sus du montant de cession, une commission d'agence de QUARANTE HUIT MILLE euros (48 000 € TTC) à la charge de l'acquéreur

Vu le classement du bien objet de la DIA en zone UB2a du PLUI destinée aux tissus généralement structuré le long des axes principaux du territoire, en transition entre des zones de centralités et des zones résidentielles ;

Vu la demande unique de communication de documents reçue par le propriétaire ou, le cas échéant par son mandataire, le 5 décembre 2025 ;

Vu la réception desdits documents le 11 décembre 2025 ;

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

Vu la notification de l'acceptation de la visite en date du 12 décembre 2025 ;

Vu le constat contradictoire établi à l'issue de la visite en date du 22 décembre 2025 ;

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

Considérant que :

Le projet porte sur la réhabilitation des sept logements et des deux locaux commerciaux de l'immeuble, ainsi que le conventionnement social des sept logements dudit immeuble ;

L'EPFIF, sur le territoire de la commune du Perreux-sur-Marne, a déjà revendu des biens permettant la création de 432 logements dont 308 logements sociaux, notamment l'acquisition-amélioration d'un bâtiment de 24 logements situé au 152-156 rue de Metz, permettant sa rénovation et son conventionnement entièrement social.

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 75 rue de la gaîté, section G n°66, d'une contenance de 127 m².

Soit au prix d'UN MILLION CINQUANTE MILLE euros (1 050 000 €)

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

Guillaume TERRAILLOT