

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION
URBAIN
par délégation du préfet
de Seine-Saint-Denis
pour le bien
situé 9 allée Clémencet au Raincy
cadastré section AI n° 68**

N° 2600095

Réf. DIA : 093062 26CO139

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 en date du 27 avril 1998 n°DEL 98.04.06 ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 26 décembre 2023 prononçant la carence définie par l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation pour la commune du Raincy ;

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° 2026-4384 en date du 29 septembre 2026 ;

Vu le PLUI applicable à ce jour sur la commune du Raincy ;

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, la commune du Raincy et l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Grand Est le 29 avril 2025 ;

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

- établie par Maître Xavier PEPIN, notaire
- reçue à la mairie du Raincy le 25 juin 2026
- portant sur le bien situé allée Clémencet
soit sur la parcelle cadastrée section AI numéro 68
correspondant à un immeuble de logement occupé ;
- pour un prix d'un montant d'UN MILLION SIX CENT MILLE EUROS (1 600 000 €)
- sans indication de commission d'agence

Vu le classement du bien objet de la DIA en zone UAp du PLUI destinée aux zones centres anciens ;

Vu la demande unique de communication de documents reçue par le propriétaire ou, le cas échéant par son mandataire, le 20 août 2026 ;

Vu la réception desdits documents le 21 août 2026 ;

Vu la demande de visite notifiée au propriétaire ou le cas échéant à son mandataire le 20 août 2026 ;

Vu la notification de l'acceptation de la visite en date du 21 août 2026 ;

Vu le constat contradictoire établi à l'issue de la visite en date du 3 septembre 2026 ;

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

Considérant que :

L'acquisition de ce bien permettra la transformation de 11 logements privés existants en logements locatifs sociaux ainsi que l'amélioration de leurs performances énergétiques.

Le projet participe à la réalisation de logement sociaux dans la commune, conformément aux

obligations induites par l'article 55 de la loi SRU et à l'arrêté de carence établi par le préfet de Seine-Saint-Denis le 26 décembre 2023. Le taux de logement sociaux pour la commune au 1er janvier 2025 était de 10,55%.

L'EPFIF a déjà revendu des biens sur le territoire de la commune du Raincy, ayant permis la réalisation de 18 logements locatifs sociaux, avenue Thiers et 3 logements locatifs sociaux, allée de Montfermeil.

L'acquisition de ce bien en vue d'une opération d'acquisition-amélioration a été étudiée avec le bailleur social FREHA désigné par la commune. L'étude de capacité établie le 11 septembre 2026 conclut à la faisabilité du projet susmentionné.

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 allée Clémencet au Raincy, section AI n°68
Soit au prix d'UN MILLION SIX CENT MILLE EUROS (1 600 000€)

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 Montreuil. 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

**GUILLAUME
TERRAILLOT
ID**

Signature numérique
de GUILLAUME
TERRAILLOT ID
Date : 2026.10.02
09:44:26 +02'00'

Le directeur général