

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION  
URBAIN RENFORCE  
par délégation de l'établissement public territorial  
GRAND ORLY SEINE BIEVRE  
pour le bien  
24 Avenue Jean Jaurès à Gentilly  
cadastré section K 293**

N° 2600096  
Réf. DIA : n°116

**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 de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre numéro 20258-12-16\_4195 en date du 16 décembre 2025 ;

Vu la délibération du conseil territorial du 16 décembre 2025 n°2025-12-16\_4203 déléguant le droit de préemption urbain simple et renforcé au bénéfice de l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France ;

Vu le PLUI applicable à ce jour sur la commune de Gentilly ;

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'EPT Grand Orly Seine Bièvre et la commune de Gentilly en date du 25 mars 2025

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

- établie par l'office notarial d'Héricourt
- reçue à la mairie de GENTILLY le 19 juin 2026
- portant sur le bien situé 24 avenue Jean Jaurès  
soit sur la parcelle cadastrée section K numéro 293  
correspondant à un immeuble à usage d'activité élevé sur deux niveaux
- pour un montant de 5 519 500 € (CINQ MILLIONS CINQ CENT DIX NEUF MILLE CINQ CENTS EUROS)
- sans indication de commission d'agence

Vu le classement du bien objet de la DIA en zone UC du PLUI destinée au cœur de ville et à l'OAP Gabriel Péri

Vu la demande unique de communication de documents reçue par le propriétaire ou, le cas échéant par son mandataire, le 18 aout 2026

Vu la réception desdits documents le 25 aout 2026

Vu la demande de visite notifiée au propriétaire ou le cas échéant à son mandataire le 18 aout 2026

Vu la notification de l'acceptation de la visite en date du 25 aout 2026

Vu le constat contradictoire établi à l'issue de la visite en date du 08 septembre 2026

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

\*\*\*

### **Considérant que :**

La commune de Gentilly connaît une forte tension sur son marché du logement et que la demande de logements, en particulier de logement sociaux, y demeure très importante au regard du nombre de demandeurs inscrits : près de 2500 ménages ont désigné Gentilly en premier choix et 32 000 demandeurs au total sont inscrits, pour un parc de seulement 4553 logements locatifs sociaux (inventaire SRU au 1er janvier 2026), le délai moyen d'attente sur la commune étant de 3 ans.

L'îlot Croizat / Saint-Éloi, au sein duquel s'insère la parcelle cadastrée section K n° 293 sis 24 avenue Jean Jaurès et dont la maîtrise foncière est majoritairement communale, est situé à proximité des grandes infrastructures de mobilité structurantes du sud de la Métropole du Grand Paris. Il est notamment à proximité immédiate de la nouvelle gare « Hôpital Bicêtre » de la ligne 14 du métro. Cette localisation, garantit à l'opération une accessibilité renforcée en transports en commun, en fait un site particulièrement adapté à l'accueil d'un programme de logements, dans une logique de densification maîtrisée à proximité des transports

La Commune souhaite conduire sur cet îlot une opération d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme, ayant pour objet de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat, en répondant notamment aux grands axes stratégiques du Programme Local de l'Habitat (PLH) du Val de Bièvre arrêté le 25 juin 2007 et plus particulièrement à son Axe 1 « Produire une offre nouvelle diverse et abordable pour un parcours résidentiel de qualité », dont les deux premières orientations visent respectivement à répondre aux besoins sociaux et démographiques du territoire (orientation 1) et à conforter le caractère populaire du territoire en créant les conditions d'une offre diverse et abordable (orientation 2).

Ce projet sera à dominante d'habitat et comprendra, conformément aux règles établies par le PLUi Grand Orly Seine Bièvre, au minimum 30 % de logements locatifs sociaux, contribuant ainsi à la mixité sociale et à la production d'une offre de parcours résidentiels diversifiés pour les Gentilléens.

L'opération s'inscrit également dans une démarche de redynamisation du tissu commercial et de services de l'avenue Jean Jaurès, axe structurant de la ville.

Ce projet participe à la requalification d'un secteur d'entrée de ville stratégique, il contribuera à l'amélioration du cadre de vie, de l'attractivité et de l'image de ce quartier

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**

De proposer d'acquérir le bien, tel que décrit dans la DIA mentionnée ci-dessus et, le cas échéant, dans ses annexes et dans les documents communiqués durant son instruction, situé au 24 avenue Jean Jaurès, section K n°293

Au prix de 4 172 000 € (QUATRE MILLIONS CENT SOIXANTE DOUZE MILLE EUROS).

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'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

GUILLAUME  
TERRAILLOT ID



Signature numérique de  
GUILLAUME TERRAILLOT  
ID  
Date : 2026.10.06  
16:16:18 +02'00'

Le directeur général