

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION  
URBAIN  
par délégation du préfet  
du Val-de-Marne  
pour le bien  
situé 2 boulevard de Strasbourg et 1 Grande rue Charles de Gaulle à Nogent-  
sur-Marne  
cadastré section AB n°172**

N° 2400195

Réf. DIA : 24-484 du 15 octobre 2024

**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° 2013-1241 du 27 décembre 2013 portant approbation du schéma directeur de la région d'Ile-de-France, visant notamment à favoriser l'urbanisation par le renouvellement urbain et la densification dans les tissus urbains existant ;

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 instaurant le périmètre de droit de préemption urbain 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 2020-2022

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°2024/03704

-Vu le contrat de mixité sociale signé le 21 décembre 2016 entre la commune de Nogent-sur-Marne et le Préfet du Val-de-Marne,

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, l'établissement public territorial Paris Est Marne et Bois et la ville de Nogent-sur-Marne le 16 février 2018 et son avenant n°1 signé le 22 novembre 2019 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA)

- établie par Maître Lucile CHEVILLARD, notaire
- reçue à la mairie de Nogent-sur-Marne le 15 octobre 2024
- portant sur le bien situé 2 boulevard de Strasbourg et 1 Grande Rue Charles de Gaulle à Nogent-sur-Marne  
soit sur la parcelle cadastrée section AB n°172  
correspondant à un bâtiment à usage de bureaux et commercial, élevé de cinq étages sur rez-de-chaussée et sous-sol
- pour un montant de DEUX MILLIONS DEUX CENT MILLE EUROS, et TVA en sus à hauteur de CINQUANTE-HUIT MILLE CINQ CENT TRENTE-TROIS EUROS VINGT-DEUX CENTIMES d'euros (2 200 000 € et TVA en sus à hauteur de 58 533,22 €)
- sans indication de commission d'agence.

Vu le classement du bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner en zone UB ("zone urbaine mixte intermédiaire") du PLUI destinée aux tissus structurés le long des axes principaux du territoire, en transition entre des zones de centralités et des zones résidentielles ;

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. Son emprise servira à la transformation d'un immeuble de bureaux en pension de famille de 25 logements PLAI/ PLAI adaptés. L'acquisition de ce bien permettra de renforcer la mixité sociale sur la commune de Nogent-sur-Marne.

Les éléments qui précèdent exposent ainsi la nature du projet.

La convention d'intervention foncière signée entre l'EPT Paris Est Marne et Bois, la ville de Nogent-sur-Marne et l'EPFIF, et modifiée par voie d'avenant, vise à saisir les opportunités foncières au fur et à mesure qu'elles se présenteront, avec un programme de 300 logements dont 30% de logements locatifs sociaux. Le bien objet de la DIA est situé dans le périmètre d'intervention foncière à l'intérieur duquel l'EPFIF intervient.

L'acquisition du bien objet de la DIA susvisé est stratégique pour contribuer à la création de 25 logements locatifs sociaux. La réalisation de l'objectif poursuivi de production de logements locatifs sociaux et de mixité sociale présente un intérêt général au sens de l'article L. 210 alinéa 2 du code de l'urbanisme.

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.

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 démontrent la réalité de l'opération d'aménagement ainsi que l'intérêt général poursuivi.

\*\*\*

**Décide :**

#### **Article 1**

D'acquérir, aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, le bien situé 2 boulevard de Strasbourg et 1 Grande rue Charles de Gaulle/ section AB n°172/ 313 m<sup>2</sup> soit au prix de 2 200 000 € (DEUX MILLIONS DEUX CENT MILLE EUROS) en ce non compris la TVA de 58 533,22 (CINQUANTE-HUIT MILLE CINQ CENT TRENTE-TROIS EUROS et VINGT-DEUX CENTIMES) à la charge de l'acquéreur auquel se substitue l'autorité préemptrice, sous réserves des conditions afférentes à son exigibilité

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 DIA, 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 et, le cas échéant, à son mandataire ou représentant ;
- le cas échéant, au notaire ;
- le cas échéant, à la personne mentionnée dans la déclaration d'intention d'aliéner 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 Directeur général