

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION  
URBAIN**

**par délégation du préfet  
du Val de Marne**

**pour les lots de copropriété**

**n°1, 2, 3, 4, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 19, 21 dépendants du bien situé 51 rue de la  
Varenne, 12 et 14 boulevard Rabelais, 94100 Saint Maur des Fossés  
cadastrés section O n°43**

N° 2400197

Réf. DIA : 443

**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 sur la commune de Saint Maur des Fossés en date du 29 octobre 1987 ;

Vu l'arrêté préfectoral prononçant la carence définie par l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation au titre de la période 2017-2019 sur la commune de Saint-Maur-des-Fossés et transférant le droit de préemption urbain au Préfet du Val-de-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°2024/03802 en date du 06 novembre 2024

Vu le PLUI applicable à ce jour sur la commune de Saint Maur des Fossés ;

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 de Saint Maur des Fossés le 31 janvier 2021 ;

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

- établie par Maître Laurent Brisse
- reçue à la mairie de Saint Maur des fossés le 12 aout 2024
- portant sur les biens situés 51 rue de la Varenne, 12 et 14 boulevard Rabelais, 94100 Saint Maur des Fossés  
soit sur la parcelle cadastrée Section O n°43  
correspondant aux lots n°1, 2, 3, 4, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 19, 21
- pour un montant de TROIS CENT QUATRE VINGT QUINZE CINQ MILLE EUROS (395 000 €)
- indiquant, en sus du montant de cession, une commission d'agence de QUINZE MILLE EUROS (15 000 €) à la charge du vendeur ;

Vu le classement du bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner en zone UB du PLUI destinée à une zone urbaine mixte intermédiaire ;

Vu la demande unique de communication de documents reçue par le propriétaire ou, le cas échéant par son mandataire, le 02 octobre 2024 ;

Vu la réception desdits documents le 11 octobre 2024 ;

Vu la demande de visite notifiée au propriétaire ou le cas échéant à son mandataire le 02 octobre 2024 ;

Vu la notification de l'acceptation de la visite en date du 03 octobre 2024 ;

Vu le constat contradictoire établi à l'issue de la visite en date du 10 octobre 2024 ;

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

\*\*\*

**Considérant que :**

Les biens concernés sont insérés dans un îlot urbain peu qualitatif et peu dense, propice à la création de nouveaux logements. Les biens feront l'objet d'une démolition et l'emprise servira au développement d'environ 850m<sup>2</sup> de logements, dont à minima 30% de logements sociaux définis à l'article L. 302-5 du CCH.

Les éléments qui précèdent exposent ainsi la nature du projet.

Les biens concernés se situent dans un secteur d'opération qui vise à permettre le renouvellement urbain. Ce secteur est à proximité immédiate de la gare de RER A Saint-Maur-Créteil et de la future gare de la ligne 15 Sud du Grand Paris Express. Or, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUI prévoit, de s'appuyer sur l'arrivée du Grand Paris Express afin de poursuivre l'insertion métropolitaine du territoire, ainsi le projet d'aménagement poursuivi et dans le périmètre duquel se situe le bien, répond à cet objectif par la création d'une nouvelle offre de logements mixtes.

L'étude de capacité établie par l'EPFIF conclut à la faisabilité du projet susmentionné, d'autant que les règles d'urbanisme applicables permettent la réalisation dudit projet.

Les éléments qui précèdent démontrent la réalité de l'action d'aménagement ainsi que l'intérêt général poursuivi.

\*\*\*

## **Décide :**

### **Article 1**

De proposer d'acquérir le bien tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, situé 51 rue de la Varenne, 12 et 14 boulevard Rabelais, 94100 Saint-Maur des Fossés, section O n°43, constituant les lots des copropriétés n°1, 2, 3, 4, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 19, 21  
Au prix de TROIS CENT DIX MILLE CINQ CENT QUARANTE DEUX EUROS (310 542 €).

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 DIA, 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 d'intention d'aliéner.

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 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