

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION  
URBAIN RENFORCE  
par délégation du préfet  
De la Seine-Saint-Denis  
pour les lots de copropriété  
n° 8, 10 et 21 dépendant du bien situé 125 avenue de la Résistance  
cadastrés section AB n°261**

N° 2500033

Réf. DIA : 09306224C00259

**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 et un droit de préemption urbain renforcé (délibération n° 98.04.06 en date du 27 avril 1998) ;

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 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'EPPFIF (SRU), à savoir l'arrêté n° 2025-1326 en date du 25 mars 2025 ;

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 et la commune du Raincy le 18 mai 2015, modifiée par avenants, dont le dernier a été conclu en date du 30 décembre 2022 ;

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

- établie par Me LEFRANC Janick, notaire
- reçue à la mairie du Raincy le 19 décembre 2024
- portant sur les biens situés 125 avenue de la Résistance soit sur la parcelle cadastrée AB 261 correspondant aux lots de copropriété n° 8, 10 et 21, soit un appartement avec une mansarde et une cave sans occupant,
- pour un montant de cent vingt-sept mille euros (127 000 €)
- indiquant, en sus du montant de cession, une commission d'agence de six mille euros (6 000 €) à la charge de l'acquéreur ;

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

Vu la demande unique de communication de documents reçue par le propriétaire ou, le cas échéant par son mandataire, le 13 février 2025 ;

Vu la réception desdits documents le 21 février 2025 ;

Vu la demande de visite notifiée au propriétaire ou le cas échéant à son mandataire le 13 février 2025 ;

Vu la notification de l'acceptation de la visite en date du 14 février 2025 ;

Vu le constat contradictoire établi à l'issue de la visite en date du 5 mars 2025 ;

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

\*\*\*

**Considérant que :**

Le bien concerné, une fois acquis, fera l'objet d'une réhabilitation complète avec isolation thermique et remise en état de l'appartement afin de réaliser un logement locatif très social PLAI situé en centre-ville et à proximité des commerces et transports.

Les éléments qui précèdent exposent ainsi la nature du projet.

L'étude de faisabilité réalisée sur le bien le 10 mars 2025 par SNL Prologues, conclut à la faisabilité du projet susmentionné. L'opération permettra le conventionnement du bien en logement locatif social PLAI et participera à la réalisation des objectifs de création de logements locatifs sociaux au titre de la loi SRU sur le territoire du Raincy.

L'EPFIF a déjà revendu des biens situés boulevard de l'Ouest et allée Velléda ayant permis la création de 14 et 10 logements locatifs sociaux sur le territoire communal.

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

\*\*\*

**Décide :**

#### **Article 1**

D'acquérir, aux prix et conditions proposés dans la DIA mentionnée ci-dessus, le bien situé 125 avenue de la Résistance, section AB n°261, constituant les lots de copropriété n° 8, 10 et 21  
Soit au prix de cent vingt-sept mille euros (127 000 €)  
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 d'un bien libre de toute occupation ou location.

#### **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, Me Caroline ARCHAMBAULT, étude Cheuvreux.

#### **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 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 directeur général