



Décision de préemption du Directeur Général de l'EPFA Guyane

Prise par délégation du Conseil d'Administration de l'EPFAG dans le cadre d'une zone d'aménagement différé

Décision n° 2026-09-17

Commune de Rémire-Montjoly, Opération OIN 3 LINDOR BEAUREGARD

Exercice du droit de préemption en zone d'aménagement différé (ZAD) en secteur d'opération d'intérêt national (OIN)

Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) des parcelles cadastrées AT 1588 et AT 1589 d'une contenance de 1486 m² chacune situées sur la commune de Rémire-Montjoly

Propriété de Monsieur Lifeng ZHU et de Madame Yueran RUAN.

L'Etude SCP PREVOT-ILMANY est mandataire dans le cadre de cette vente.

Le Directeur Général de l'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de la Guyane,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.213-1 et suivants, R.213-1 et suivants, R.213-21 al 2 et L. 300-1 ;

Vu le décret n° 2016-1865 du 23 décembre 2016 relatif à l'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de la Guyane (EPFA Guyane) ;

Vu l'arrêté ministériel du 26 décembre 2022 portant nomination de Monsieur Denis Girou en qualité de Directeur général de l'EPFA Guyane ;

Vu la délibération n° 2025-39-02 du Conseil d'administration de l'EPFA Guyane en date du 25 septembre 2025 déléguant au Directeur Général l'exercice du droit de préemption ;

Vu le décret n° 2016-1736 du 14 décembre 2016 inscrivant l'aménagement des principaux pôles urbains de Guyane parmi les opérations d'intérêt national mentionnées à l'article R. 102-3 du Code de l'urbanisme ;

Vu le décret n°2024-1141 du 04 décembre 2024 portant création de Zone d'Aménagement Différé sur le territoire des communes de Kourou, Matoury, Saint-Laurent du Maroni et Rémire-Montjoly et désignant l'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de la Guyane comme titulaire du droit de préemption sur les secteurs n°3, n°5, n°8, n°18 et n°23 de l'Opération d'Intérêt National correspondant aux périmètres de ZAD précités ;

Vu la déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) souscrite par Monsieur Lifeng ZHU et de Madame Yueran RUAN et transmise à l'EPFA par la Commune de Rémire-Montjoly conformément à l'article L 213-2 du Code de l'Urbanisme, datée du 02 juillet 2026, reçue en Mairie de Rémire-Montjoly le 22 juillet 2026 et portant aliénation de deux parcelles appartenant aux propriétaires précités, sises à Rémire-Montjoly cadastrées AT 1588 et AT 1589, d'une superficie cadastrale de **1486 m²** pour la première et **1486 m²** pour la seconde, soit 2972 m² au total, au prix de TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS (350 000€) au profit de la SCI ZHTJ;

Vu la situation des biens objet de la DIA à Rémire-Montjoly en zone UD du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la situation des biens objet de la DIA à Rémire-Montjoly dans le secteur n°3 de l'Opération d'Intérêt National ;

Vu la consultation du Pôle d'Evaluation Domaniale de la DGFiP, sollicitée le 06 août 2026, délivrée le 12 août 2026 sous le numéro DS-33052396 ;

CONSIDERANT

- Que les biens objet de la DIA sont situés en périmètre juridique de l'Opération d'Intérêt National de la Guyane et dans le périmètre de la ZAD ;
- Qu'il convient d'y préserver la possibilité d'un aménagement cohérent du secteur conformément aux objectifs de la ZAD ;
- Qu'il convient d'articuler l'aménagement de ce secteur avec les projets portés par l'Opération d'Intérêt National (OIN) dans le périmètre de l'OIN 3 LINDOR BEAUREGARD en vue d'un aménagement global durable du secteur ;
- Que par arrêté préfectoral n°R03-2022-01-10-00002 du 10 janvier 2022, le préfet de la région Guyane a déclaré d'utilité publique, le projet de constitution d'une réserve foncière LINDOR-BEAUREGARD au bénéfice de l'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de la Guyane, garant de la mise en œuvre opérationnelle de ce projet ;
- Que par arrêté préfectoral n°R03-2026-06-17-00005 du 17 juin 2026, l'arrêté n°R03-2022-01-10-00002 a été prorogé les effets de la déclaration d'utilité publique pour cinq années supplémentaires à compter du 10 janvier 2027 ;
- Que les parcelles AT 1588 et AT 1589 font intégralement partie du périmètre de DUP de réserve foncière LINDOR-BEAUREGARD et du périmètre de ZAD ;
- Que l'EPFA Guyane s'est déjà rendu propriétaire de **36 ha sur le périmètre en question** ;
- Que la dernière acquisition de l'EPFA Guyane, dans le secteur, date du 26 mai 2025 ;
- Que le prix indiqué dans la DIA est supérieur au prix de référence des transactions récentes dans le même secteur et sur un même type de bien ;
- Que la parcelle AT 1589 est soumise à un fort risque d'inondabilité d'après la carte recensant les Territoires à Risques Importants d'Inondation ;
- Que le Pôle d'Evaluation Domaniale a été régulièrement consulté conformément à l'article art. R. 213-21, al. 2 du code de l'urbanisme ;

Le Directeur Général de l'EPFA Guyane DECIDE DE PREEMPTER les parcelles cadastrées **AT 1588 et AT 1589** au prix de **DEUX CENT VINGT MILLE EUROS (220 000 €)**

DECIDE

Article 1 : d'exercer le droit de préemption et d'acquérir, conformément aux dispositions de l'article R.213.8 (c) dudit Code de l'urbanisme, le bien objet de la DIA, ci-après désigné :

- Les parcelles cadastrées AT 1588 et AT 1589, d'une superficie cadastrale déclarée de **1486 m²** pour la première et **1486 m²** pour la seconde, situées à **Rémire-Montjoly**, 1629 Route de Troubiran, Montagne du Tigre, propriétés de Monsieur Lifeng ZHU et de Madame Yueran RUAN;

Moyennant le prix de **DEUX CENT VINGT MILLE EUROS (220 000 €)**.

Ce prix est différent de celui visé dans la DIA. L'objectif est de constituer une réserve foncière nécessaire à la mise en œuvre de l'opération **OIN 3 LINDOR BEAUREGARD** sur le secteur de la Commune de **Rémire-Montjoly** conformément à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme.

Article 2 : Conformément aux dispositions de l'article R.213-10 du Code de l'urbanisme, le propriétaire dispose d'un délai de deux mois à compter de la présente offre d'acquérir pour faire connaître au titulaire du droit de préemption par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sa décision :

1. soit qu'il accepte cette offre, dans ce cas, la vente du bien immobilier est définitive. Elle devra être régularisée conformément aux dispositions des articles R.213-12 et L.213-14 du Code de l'urbanisme. L'acte de vente devra donc être signé et payé dans les quatre mois à venir, sous réserve qu'aucun obstacle n'ait été apporté à la rédaction immédiate et à la publication dudit acte.
 2. soit qu'il maintient le prix figurant dans la déclaration et accepte ainsi que le prix soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation.
 3. soit qu'il renonce à l'aliénation dudit bien, dans ce cas, s'il envisage à nouveau de vendre ce dernier, il sera tenu de souscrire une nouvelle déclaration d'intention d'aliéner.
- Le silence du propriétaire dans le délai de deux mois, mentionné au présent article équivaut à une renonciation d'aliéner.

Article 3 : Cette décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de la Guyane - 7 rue Schœlcher BP 5030 - 97305 Cayenne Cedex - dans le délai de deux mois à compter de sa notification. Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux dans le même délai. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse expresse ou implicite de l'EPFA Guyane. Au terme d'un délai de deux mois, le silence de l'EPFA Guyane vaut rejet implicite du recours gracieux.

Article 4 : La présente décision sera publiée au recueil des actes administratifs de l'EPFA Guyane consultable sur le site internet de l'EPFA Guyane, et affichée à la mairie de **Rémire-Montjoly**.

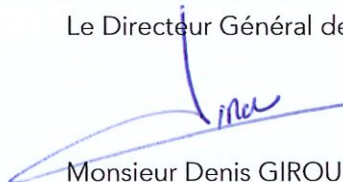


Article 5 : Cette décision sera notifiée à Monsieur Lifeng ZHU et de Madame Yueran RUAN, propriétaire, à SCI ZHTJ, acquéreur potentiel et à la SCP Prévot-Ilmany.

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet et au Maire de Rémire-Montjoly, lieu de situation des biens préemptés.

A Matoury, le 17 septembre 2026,

Le Directeur Général de l'EPFA Guyane


Monsieur Denis GIROU



Annexe : DIA ZHU Lifeng / SCI ZHT





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

Liberté
Égalité
Fraternité



Déclaration d'intention d'aliéner ou demande d'acquisition d'un bien soumis à l'un des droits de préemption prévus par le code de l'urbanisme

Ce formulaire est émis par le ministère en charge de l'urbanisme¹.

Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur. Si vous ne disposez pas du logiciel adapté, vous pouvez télécharger Adobe Acrobat Reader gratuitement via ce lien [☞](#)

- ☒ Déclaration d'intention d'aliéner un bien (1)
- ☒ Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (articles L. 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme (2))
- ☐ Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (articles L. 212-1 et suivants du Code de l'urbanisme (3))
- ☐ Compris dans une zone de préemption délimitée au titre des espaces naturels sensibles (articles L. 215-1 et suivants du Code de l'urbanisme (4))
- ☐ Demande d'acquisition d'un bien (1)
- ☐ Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (2)
- ☐ Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (3)

Cadre réservé à l'administration

Date de dépôt au guichet : 22 JUL 2026

N° d'enregistrement : 913 305 26 10179

Prix moyen au m² :

A - Propriétaire(s) du bien

Pour une personne physique (5) :

Nom d'usage 1

Prénom 1

Monsieur Lifeng ZHU et Madame Yueran RUAN

Profession (facultatif) (6) : restaurateur

Si le bien n'est pas en indivision, veuillez renseigner l'identité de l'éventuel co-déclarant :

Nom

Prénom

Profession (facultatif) (6) :

Pour une personne morale (7) :

Dénomination

Forme juridique

N° SIRET

Nom d'usage du représentant

Prénom du représentant

Si le bien est en indivision (8), soit entre personnes physiques, soit entre personnes morales, indiquer la quote-part du déclarant :, indiquer le nombre de co-indivisaire(s) : et compléter la fiche complémentaire « Autre(s) déclarant(s) » (9) en indiquant leur(s) nom(s), prénom(s), adresse(s) et quote(s)-part(s).

[1] Article A 213.1 du Code de l'urbanisme.

Adresse ou siège social (10)

N° de boîte aux lettres, appartement, escalier, étage...

Nom de l'entrée, immeuble, résidence, ZA...

Numéro : 7 Voie : rue des Colibris

Lieu-dit : Localité : REMIRE-MONTJOLY

Pays : Division territoriale (si international) :

Code postal : 9 7 3 5 4 BP : Cedex :

Téléphone (facultatif) : Indicatif (facultatif) :

Adresse électronique (facultatif) :

lifeng.zhu973

@ gmail.com

B - Situation du bien**Adresse précise du bien**La cession du bien entraîne-t-elle une division parcellaire ? ☐ Oui ☒ Non

N° de boîte aux lettres, appartement, escalier, étage...

Nom de l'entrée, immeuble, résidence, ZA...

Numéro : 1629 Voie : Route de Troubiran

Lieu-dit : MONTAGNE DU TIGRE

Localité : REMIRE-MONTJOLY

Code postal : 9 7 3 5 4

Superficie totale de l'assiette foncière du bien cédé (m²) : 00ha 29a 72ca

Références cadastrales de la parcelle²

Préfixe	Section	N°	Localité	superficie
	AT	1588	REMIRE-MONTJOLY	00 ha 14 a 86 ca
	AT	1589	REMIRE-MONTJOLY	00 ha 14 a 86 ca

① Si le bien est situé sur plus de parcelles cadastrales, veuillez renseigner l'annexe dédiée. Plan(s) cadastral(aux) joint(s) ☒ Oui ☐ Non

C - Désignation du bien**Immeuble**☒ Non bâti ☐ Bâti sur terrain propre☐ Bâti sur terrain d'autrui, dans ce cas indiquer le nom du propriétaire :

En cas d'indivision, précisez la quote-part du bien vendu :

Nature des droits cédés☒ Pleine Propriété ☐ Nue-Propriété ☐ Usufruit**Nature du sol en superficie (m²)**

Terres	Prés	Vergers	Vignes	Bois	Landes

[2] Si le bien est situé sur plusieurs communes soumises au DPU, autant de DIA que de communes sont nécessaires.

'Carrières	Eaux cadastrées	Jardins	Terrains à bâtir	Terrains d'agrément	Sol



Caractéristiques du bien (hors copropriétés et division en volumes)

☐ Bâtiments vendus en totalité (11) :

Surface construite au sol (m²) : _____ Surface utile ou habitable (m²) : _____

Nombre de : ☐ Niveaux _____ ☐ Appartements _____ ☐ Autres locaux : _____

Caractéristiques du bien (division en volumes)

☐ Vente en volumes N° des volumes : _____

Caractéristiques du bien (copropriété)

☐ Locaux dans un bâtiment en copropriété (12)

N° d'inscription au registre des copropriétés : _____

Le bien est achevé depuis : ☐ Plus de 4 ans ☐ Moins de 4 ans

Le règlement de copropriété a été publié aux hypothèques depuis : ☐ Plus de 10 ans ☐ Moins de 10 ans

N° du lot	Bâtiment	Étage	Quote-part des parties communes	Nature	Surface utile ou habitable

Lotissement

Bien situé dans un lotissement ? ☐ Oui (i) Joindre le règlement et le cahier des charges du lotissement.
☒ Non

Droits sociaux (13)

Désignation de la société : _____ Nombre de parts cédées : _____

Désignation des droits : _____ Nombre total de parts : _____

Nature : _____

Numéro des parts : _____

La cession conduit-elle l'acquéreur à détenir la majorité des parts de la société ? ☐ Oui ☒ Non

D - Usage et occupation (14)

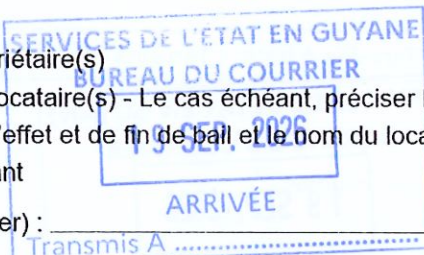
Usage (i) Si plusieurs usages, cocher les cases correspondantes

☐ Habitation ☐ Professionnel ☐ Commercial ☐ Agricole

☒ Autre (préciser) : Sans usage particulier

Occupation

- ☐ Par le(s) propriétaire(s)
☐ Par un (des) locataire(s) - Le cas échéant, préciser la nature du bail, le montant annuel hors charge du loyer, la date de prise d'effet et de fin de bail et le nom du locataire.
☒ Sans occupant
☐ Autre (préciser) : _____



Une installation soumise à autorisation ou à enregistrement, au titre du code de l'environnement a-t-elle été exploitée sur le terrain ?

- ☐ Oui - S'il y a lieu, joindre les informations dues telles que spécifiées par l'article L. 514-20 du code de l'environnement.
☒ Non

E - Droits réels ou personnels (15)

Grevant les biens : ☐ Oui ☒ Non Pas à notre connaissance

Préciser la nature : _____ Indiquer si rente viagère antérieure : ☐ Oui ☒ Non

F - Modalité de la cession ou de la donation**1 - Vente amiable**

Prix de vente ou évaluation (en chiffres) : 350 000,00

(en lettres) : trois cent cinquante mille euros

Si TVA en sus du prix, préciser le montant (en chiffres) : _____

Dont éventuellement inclus : Mobilier : _____ Autres : _____

Vente indissociable d'autres biens : ☐ Oui ☒ Non

Si oui, adresse précise du bien (description à porter en annexe) : _____

Modalité de paiement

- ☒ Comptant à la signature de l'acte authentique ☒ À terme (préciser) :

280.000,00 EUR payable comptant et le solde de 70.000,00 EUR payable à terme en 70 mensualités de 1.000,00 EUR

- ☐ Si commission, montant : _____ ☐ TTC ☐ HT
À la charge de : ☐ Acquéreur ☐ Vendeur

- ☐ Si paiement en nature

Désignation de la contrepartie de l'aliénation : _____

Évaluation de la contrepartie : _____

- ☐ Rente viagère Montant annuel : _____ Montant comptant : _____
Bénéficiaire(s) de la rente : _____

- ☐ Droit d'usage et d'habitation ☐ Vente de la nue-propriété

Évaluation de l'usage ou de l'usufruit : _____

Autres modalités de transfert

- ☐ Échange

Désignation des biens reçus en échange : _____

Montant de la soulte le cas échéant : _____

Propriétaires contre-échangistes :

☐ Apports en société

Bénéficiaire : _____ Estimation du bien apporté : _____

☐ Cession de tantième de terrains contre remise de locaux à construire

Estimation du terrain : _____ Estimation des locaux à remettre (dation) : _____

☐ Location-accession - Estimation de l'immeuble objet de la location-accession : _____

2 - Adjudication (16)

☐ Volontaire ☐ Ou rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire

☐ Mettant fin à une indivision ne résultant pas d'une donation-partage

Date de l'adjudication : ____/____/____ Montant de la mise à prix : _____

Lieu de l'adjudication : _____

3 - Donation (17)

☐ Oui ☒ Non

G - Les soussignés déclarent

Que le(s) propriétaire(s) nommé(s) à la rubrique A

☒ 1-A (ont) recherché un acquéreur disposé à acquérir les biens désignés à la rubrique C aux prix et conditions indiqués

Acquéreur - personne physique (facultatif) (18) :

Nom d'usage

Prénom

Profession : _____

Acquéreur - personne morale (facultatif) (18) :

Nom d'usage du représentant

Prénom du représentant

Dénomination

Forme juridique

ZHTJ

Société civile immobilière

N° SIRET

930305776

Adresse de l'acquéreur (facultatif) (18) :

N° de boîte aux lettres, appartement, escalier, étage... : _____

Nom de l'entrée, immeuble, résidence, ZA... : _____

Numéro : _____ Voie : Rés Jardin Créole 2

Lieu-dit : 7, rue des colibris Localité : REMIRE-MONTJOLY

Pays : _____ Division territoriale (si international) : _____

Code postal : 9 7 3 5 4 BP : _____ Cedex : _____

Téléphone (facultatif) : _____ Indicatif (facultatif) : _____

Adresse électronique (facultatif) :

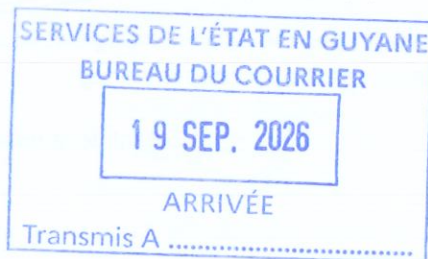
lifeng.zhu973

@

gmail.com

Indications complémentaires concernant l'opération envisagée par l'acquéreur (facultatif) (19) :

- ☐ 2 - Demande(nt) au titulaire du droit de préemption d'acquérir les biens désignés à la rubrique C aux prix et conditions indiqués (20).
- ☐ 3 - Qu'il est chargé de procéder à la vente par voie d'adjudication comme indiqué à la rubrique F-2 des biens désignés à la rubrique C appartenant au(x) propriétaire(s) nommé(s) à la rubrique A.



Fait à : REMIRE-MONTJOLY

Le : 0 2 / 0 7 / 2 0 2 6

Signature et cachet s'il y a lieu
NOTAIRES ASSOCIÉS
REMIRE-MONTJOLY (Guyane Française)

H - Rubrique à remplir si le signataire est le notaire ou un autre mandataire (21)

Nom d'usage

Prénom

Maître Marie-José ILMANY

Qualité

notaire mandataire

Adresse électronique :

@

Adresse

N° de boîte aux lettres, appartement, escalier, étage... : _____

Nom de l'entrée, immeuble, résidence, ZA... : _____

Numéro : 40 Voie : chemin Constant Chlore

Lieu-dit : _____

Localité : REMIRE-MONTJOLY Pays : _____

Code postal : 9 7 3 5 4 BP : 1 9 Cédex : _____

Téléphone : 05.94.29.61.61 (Indicatif si international) : + _____

I - Observations



Cadre réservé au titulaire du droit de préemption

L'EPFA Guyane EXERCE SON DROIT DE PREEMPTION au prix différent de la DIA
à la somme de Deux cent vingt mille euros (220 000 €)



Informations concernant vos données à caractère personnel

Nous avons besoin de vos données pour étudier votre demande et pour vous contacter par la suite.

Le responsable de traitement de la déclaration d'intention d'aliéner est la commune de dépôt de votre dossier. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande.

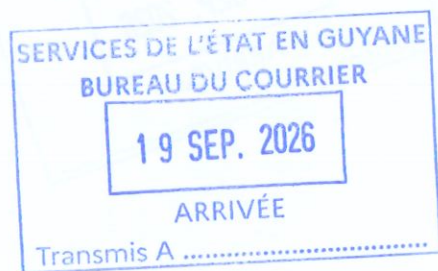
Ainsi, pour toutes informations, questions ou exercice de vos droits portant sur la collecte et le traitement de vos données à des fins d'instruction, veuillez prendre contact avec la mairie du lieu de dépôt de votre dossier.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation des données et de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés modifiée, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification.

Si vous estimez que vos droits ne sont pas respectés, vous pouvez faire une réclamation auprès de la Commission Nationale Informatique et Libertés (CNIL), par courrier :

À l'attention du délégué à la protection des données
3 Place de Fontenoy
TSA 80715
75334 Paris Cedex 07

VENTE ZHU Lifeng/SCI ZHTJ/66408/MJI/MJI/CED/



LETTRE GUYANE EXERCICE 2026



Département :
GUYANE

Commune :
REMIRE MONTJOLY

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL



Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Service Départemental des Impôts
Fonciers
Rue Carlos Finlay 97300
97300 Cayenne
tél. 05 94 28 99 54 -fax
sdif.guyane@dgfip.finances.gouv.fr

Section : AT
Feuille : 000 AT 01

Échelle d'origine : 1/5000
Échelle d'édition : 1/1250

Date d'édition : 30/06/2026
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection :
RGFG95UTM22
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

