

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION  
URBAIN  
par délégation de la commune  
DE THORIGNY-SUR-MARNE  
pour le bien  
Situé au 36 rue de Claye  
cadastré Section AM n° 615**

N° 2400217  
Réf. DIA : 24/60

**Le directeur général de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France**

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 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 le territoire communal de Thorigny-sur-Marne, et autorisant le maire à en déléguer l'exercice à l'occasion de l'aliénation d'un bien, n°2024/01/014 en date du 29 février 2024 ;

Vu la décision du maire portant délégation à l'EPFIF de l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de l'aliénation envisagée en date du 5 décembre 2024, n°2024-07-105 ;

Vu le PLU applicable à ce jour sur la commune de Thorigny-sur-Marne ;

Vu le programme local de l'habitat approuvé par délibération n°2020/107 en date du 7 décembre 2020 ;

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 Thorigny-sur-Marne en date du 19 octobre 2023

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

- établie par Maître Cécile DUPAIN, notaire
- reçue à la mairie de Thorigny-sur-Marne le 27 septembre 2024
- portant sur le bien situé 36 rue de Claye, 77400 Thorigny-sur-Marne soit sur les parcelles cadastrées section AM n°615 correspondant à un terrain nu libre de toute occupation, lot de copropriété n°105, d'une contenance de 904 m<sup>2</sup> ;
- pour un montant de UN MILLION NEUF CENT MILLE euros (1 900 000 €) ;
- sans indication de commission d'agence

Vu le classement du bien objet de la DIA en zone UO du PLU destinée à la zone urbaine centrale et ayant vocation à être optimisée ;

Vu la demande unique de communication de documents reçue par le propriétaire ou, le cas échéant par son mandataire, le 21 novembre 2024 ;

Vu la réception partielle desdits documents le 3 décembre 2024 ;

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

\*\*\*

### **Considérant que :**

L'étude de capacité réalisée sur le périmètre élargi Cornilliot Claye Gambetta sur lequel la ville a institué un périmètre d'étude, et dont le bien mis en vente fait partie, conclu à la possibilité de réaliser une opération d'ensemble, pour un programme global de construction d'environ 250 logements, dont 30% de logements locatifs sociaux à minima ;

Les éléments qui précèdent exposent ainsi la nature du projet.

L'acquisition réalisée par voie de préemption par l'EPFIF pour le bien sis 38 rue de Claye, cadastré section AM n°419, au titre de la convention d'intervention foncière précitée, par un acte authentique de vente en date du 1er juin 2022 ;

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

\*\*\*

## **Décide :**

### **Article 1**

De proposer d'acquérir le bien tel que décrit dans la DIA mentionnée ci-dessus, situé 36 rue de Claye à Thorigny-sur-Marne, cadastré section AM n° 615, lot de copropriété n°105, d'une contenance de 904 m<sup>2</sup>

Soit au prix de DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (250 000 €).

Ce prix s'entend d'un bien libre de toute occupation ou location.

### **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 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 directeur général