

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la Commune de Lagny-sur-Marne
pour le bien situé 35 rue Marthe Aureau
à Lagny sur Marne
cadastré section AH344

N° 2300231

Le Directeur Général,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code de justice administrative,

Vu le décret n° 2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'Etablissement public foncier d'Ile de France modifié par le décret n° 2009-1542 du 11 décembre 2009 puis par le décret n° 2015-525 du 12 mai 2015 portant dissolution au 31 décembre 2015 des établissements publics fonciers des Hauts-de-Seine, du Val-d'Oise et des Yvelines,

Vu le code de l'urbanisme et ledit décret prévoyant respectivement en leurs articles L. 321-4 et 4, l'usage par les établissements publics foncier du droit de préemption et, le cas échéant, d'expropriation, pour la réalisation des missions qui leur incombent,

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 la loi modifiée n° 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbains en date du 13 décembre 2000,

Vu la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, et notamment son article 1 qui vise à la réalisation chaque année de 70 000 logements géographiquement et socialement adaptés sur la Région Ile-de-France,

Vu le schéma directeur de la région Ile de France approuvé par décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013,

Vu les dispositions du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement approuvé le 20 décembre 2017,

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de la ville de Lagny-sur-Marne approuvé le 13 septembre 2018, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le classement du bien en zone Uba2 du PLU, correspondant à une zone de tissu urbain mixte à dominante pavillonnaire de facture hétérogène sur des parcelles de taille variées,

Vu l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°4 : secteur Tassigny » prévoyant notamment de rééquilibrer l'offre d'équipements publics dans le secteur et développer une offre d'habitat complémentaire de l'offre existante,

Vu le programme local de l'habitat intercommunal de la Communauté d'Agglomération Marne et Gondoire approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 23 septembre 2019,

Vu le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France le 24 mars 2021,

Vu les délibérations du n° 10 et 11, de la commune, en date du 17 mars 2009, instaurant le droit de préemption urbain sur l'ensemble du territoire communal ainsi que le droit de préemption renforcé,

Vu la délibération n° 22 du 15 septembre 2020, de la commune, approuvant la continuité du droit de préemption sur les secteurs du territoire communal inscrits en zone U,

Vu la délibération du 28 mars 2017 n° B17-1-8 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Lagny-sur-Marne et la Communauté d'Agglomération Marne et Gondoire,

Vu la délibération du 14 mars 2017 n°2 du Conseil municipal de la ville de Lagny-sur-Marne approuvant la convention cadre entre la ville, la Communauté d'Agglomération Marne et Gondoire et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 27 mars 2017 n°2017/053 de la Communauté d'Agglomération Marne et Gondoire approuvant la convention cadre entre la ville de Lagny-sur-Marne, la communauté d'agglomération Marne et Gondoire et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 11 mai 2017 entre la ville de Lagny-sur-Marne, la communauté d'agglomération Marne et Gondoire et l'EPFIF délimitant les périmètres de maîtrise foncière (ZAC St Jean) de veille foncière (Ecopôle, Tilleuls-Marthe Aureau, et Centre-Ville) précisant l'objectif de réalisation d'environ 1000 logements (dont 25% de locatifs sociaux) et 20000m² d'activités et d'équipements,

Vu l'avenant en date du 27 juin 2023 à la convention d'intervention foncière prorogeant le délai de la convention de 2017,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Vigneron Magali, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 16 août 2023 en mairie de Lagny-sur-Marne, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien situé à Lagny-sur-Marne 35 rue Marthe Aureau, cadastré à la section AH n° 344 et formant les lots de copropriété n° 2 et 28, libre de toute occupation, moyennant le prix de 375 000 € (trois cent soixante-quinze mille euros).

Vu la délibération n° 2 du Conseil municipal de Lagny-sur-Marne, du 25 mai 2020 autorisant le Maire à exercer, au nom de la commune, le droit de préemption urbain et à en déléguer l'exercice à l'occasion de l'aliénation d'un bien,

Vu la décision du Maire n° 2023AR/551 du 25 octobre 2023 portant délégation à l'EPFIF l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de la DIA susvisée,

Vu le règlement intérieur institutionnel et les délibérations adoptées par le Conseil d'administration de l'EPFIF déléguant à son Directeur Général, et, en cas d'empêchement, aux Directeurs Généraux Adjoints, l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande de pièces complémentaires effectuée le 18 septembre 2023 et leur réception le 25 septembre 2023,

Vu la demande de visite adressée aux propriétaires, à leur mandataire et au notaire mentionné ci-dessus, le 18 septembre 2023 dont il a été accusé réception le 21 septembre 2023, et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite le 04 octobre 2023,

Vu l'étude de faisabilité réalisée sur les biens objet de la DIA susmentionnée et sur les parcelles avoisinantes, concluant à la possibilité de réaliser une opération d'environ 100 logements,

Vu les acquisitions déjà réalisées dans le secteur par l'EPF à savoir la parcelle AH338 et plusieurs lots de copropriété au sein de la parcelle AH344, en vue de la réalisation des objectifs de la convention,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 24 octobre 2023,

Considérant les obligations induites par l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain en date du 13 décembre 2000, en matière de logement social,

Considérant les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France notamment en faveur de la densification du tissu urbain,

Considérant l'objectif fixé par l'article 1 de la loi n°2010-597 relative au Grand Paris, de construire 70 000 logements géographiquement et socialement adaptés sur la Région Ile-de-France,

Considérants les objectifs de production de logements et de valorisation de la diversité de l'offre, avec un effort particulier porté en direction du logement aidé, inscrits dans le PADD du PLU de Lagny-sur-Marne,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone UBa2 au PLU autorisant les programmes de construction à usage d'habitat à condition qu'au moins 30% des logements soit des logements locatifs sociaux au sens de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation,

Considérant que le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France le 24 mars 2021, fixe pour objectif prioritaire à l'EPFIF de contribuer à accélérer et augmenter la production de logements et en particulier de logements sociaux et d'agir en faveur du développement économique,

Considérant que le PADD visé ci-dessus exprime l'objectif de la Ville de production de logements et de diversité de l'offre,

Considérant les objectifs de la convention d'intervention foncière entre la ville de Lagny-sur-Marne et l'EPFIF visant à réaliser 1 000 logements dans les différents secteurs dont le secteur « Tilleuls Marthe Aureau », où se situe le bien mentionné ci-dessus,

Considérant que la parcelle AH 344, objet de la DIA est située dans le périmètre d'intervention foncière de la convention susvisée,

Considérant l'OAP n°4 « secteur Tassigny » où est située la parcelle d'assiette du bien objet de la DIA et qui identifie les emprises foncières comme tissu mutable, ainsi que les acquisitions déjà réalisées par l'EPFIF en toute proximité,

Considérant l'étude de capacité réalisée par l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France en date du 2 octobre 2023 qui envisage la requalification du secteur « Marthe Aureau » composé des biens faisant l'objet de la DIA susmentionnée et des parcelles avoisinantes, avec le développement d'une opération d'une centaine de logements,

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que ces actions d'aménagement urbain tendant à la réalisation d'une opération de logements nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Considérant les acquisitions déjà réalisées par l'EPFIF dans le secteur « Tilleuls Marthe Aureau » et notamment les acquisitions des biens sis rue Marthe Aureau démontrent la réalité du projet,

Considérant que 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. 300-1 du code de l'urbanisme au titre de la convention d'intervention foncière susvisée,

Considérant que dans ces conditions, la préemption du bien objet de la DIA susvisée est stratégique pour la réalisation de l'opération de logement susvisée.

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 35 rue Marthe Aureau cadastré AH n°344, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de DEUX CENT QUATRE-VINGT HUIT MILLE EUROS (288 000 €).

Ce prix s'entendant 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'EPFIF 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 déclaration d'intention d'aliéner, 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 susvisé, le vendeur sera réputé avoir renoncé à la vente de son bien.

Article 3 :

La présente décision est notifiée à Monsieur le Préfet de Paris et d'Ile de France.

Article 4 :

La présente décision sera notifiée par voie d'huissier :

- Au(x) propriétaire(s) selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître Vigneron Magali, 7 rue Victor Baltard 77410 Claye Souilly, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- A l'acquéreur évincé selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner.

Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie de Lagny-sur-Marne.

Article 6 :

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de sa notification ou de son affichage en mairie 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 en 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'EPFIF. En cas de rejet du recours gracieux par l'EPFIF, la présente décision de préemption peut faire l'objet d'un recours dans un délai de deux mois suivant la notification du rejet devant le Tribunal Administratif de Melun Ce délai est augmenté dans les mêmes conditions que celles évoquées ci-dessus.

L'absence de réponse de l'EPFIF dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Paris

Directeur Général