

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la Commune de Lagny-sur-Marne
pour le bien situé 34 avenue du Général Leclerc,
39 et 41 rue Marthe Aureau
cadastré section AH n°144

N° 2400037

Réf. DIA n° **IA0772432400001**

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) 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'EPIFIF 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 1.000 logements (dont 25% de locatifs sociaux) et 20.000m² d'activités et d'équipements. Le délai de réalisation est porté à 6 ans pour un budget estimatif global plafonné à 22 millions d'euros HT.

Vu l'avenant en date du 27 juin 2023, modifiant la convention d'intervention foncière

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) sous forme de demande d'acquisition établie par Maître Benoit IOOS, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 2 janvier 2024 en mairie de Lagny-sur-Marne, informant Monsieur le Maire de l'intention des propriétaires d'aliéner le bien situé à Lagny-sur-Marne 34 avenue du général Leclerc, 37-39-41 rue Marthe Aureau cadastré à la section AH n°144, faisant l'objet de baux (un bail professionnel, un bail commercial, un bail d'habitation), dans l'état d'occupation indiqué dans la DIA, moyennant le prix de NEUF CENT MILLE EUROS (900 000€),

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°2024/AR127 en date du 13 mars 2024, 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 Adjointes, l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande pièces complémentaires et de visite adressée aux propriétaires, à leur mandataire et au notaire mentionné ci-dessus, le 2 février 2024 dont il a été accusé réception le 13 février 2024, et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite, le mardi 20 février 2024,

Vu l'étude de faisabilité réalisée le 28 septembre 2023 sur les biens mis en vente et concluant à la possibilité de réaliser sur le bien faisant l'objet de la DIA susmentionnée et sur les parcelles avoisinantes situées dans le périmètre d'intervention foncière de l'EPFIF une opération de logements,

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

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 11 mars 2024,

Considérant :

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, [obligation de réaliser les objectifs triennaux, etc...]

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 posés 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 / 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 144, objet de la DIA est située dans le périmètre d'intervention foncière de la convention susvisée, conclue entre la commune de Lagny-sur-Marne, la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire et l'EPFIF et visant, entre autres, à aménager le secteur dit « Tilleuls – Marthe Aureau »,

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, au 35 rue Marthe Aureau,

Considérant l'étude de capacité réalisée par l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France en date du 28 septembre 2023 qui envisage la requalification du secteur Marthe Aureau composé des biens faisant l'objet de la DIA susmentionnée et des parcelles avoisinantes, qui permettrait le développement d'une opération d'une centaine de logements, dont 30% de logements sociaux,

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 et nécessite une maîtrise foncière préalable,

Considérant que les biens propriétés de la commune et que les acquisitions déjà réalisées par l'EPFIF dans le secteur « Tilleuls Marthe Aureau » représentent un taux de maîtrise foncière publique de 85 % du périmètre de projet, et que la préemption du bien objet de la DIA susvisée est stratégique pour la réalisation de ce dernier

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

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 34 avenue du général Leclerc, 37-39-41 rue Marthe Aureau cadastré à la section AH n°144, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de SEPT CENT QUATRE VINGT SEPT MILLE CINQ CENT EUROS (787 500€).

Ce prix s'entendant 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'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 susvisés, 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/ sous pli recommandé avec accusé de réception / remise contre décharge à :

- Au(x) propriétaire(s) selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître IOOS, SELARL IOOS-SALOMON, 16 avenue du Général Leclerc CS 70083 – 77405 Lagny-sur-Marne Cedex, notaire en tant que notaire et mandataire de la vente,

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'EPPFIF. En cas de rejet du recours gracieux par l'EPPFIF, 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'EPPFIF dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Paris, le **18 MARS 2024**

Gilles BOUVELOT
Directeur Général

