

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION
URBAIN
par délégation de la commune
De Lagny-sur-Marne
pour les biens
situés 33 rue Marthe Aureau
cadastrés AH216 et AH337**

N° 2500043

Réf. DA : IA0772432500026

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 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 à Lagny-sur-Marne en date du 17 mai 2009 (n°10 et 11) ;

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 7 avril 2025 n°2023AR/193 ;

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

Vu le programme local de l'habitat approuvé par délibération par la Communauté d'Agglomération Marne et Gondoire en date du 23 septembre 2019 n°2019/077 ;

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 Lagny sur Marne le 11 mai 2017 et modifiée par avenant le 27 juin 2023 ;

Vu la demande d'acquisition (DA)

- établie par Maitre Sandrine Castela
- reçue à la mairie de Lagny-sur-Marne le 24 janvier 2025
- portant sur les biens situés 33 rue Marthe Aureau
soit sur les parcelles cadastrées AH 216 et AH 337
correspondant à une maison individuelle
- pour un montant de quatre cent quarante mille euros (440 000 €)
- sans indication de commission d'agence

Vu le classement du bien objet de la DA en zone UBa2 du PLU destinée à un tissu urbain mixte de facture hétérogène sur des parcelles de tailles variées ;

Vu la demande unique de communication de documents reçue par le propriétaire le 17 février 2025 et par son mandataire le 14 février 2025 ;

Vu la réception desdits documents le 13 mars 2025 ;

Vu la demande de visite notifiée au propriétaire le 17 février 2025 et à son mandataire le 14 février 2025 ;

Vu la notification de l'acceptation de la visite en date du 19 février 2025 ;

Vu le constat contradictoire établi à l'issue de la visite en date du 25 février 2025 ;

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

Considérant que :

L'emprise du bien concerné accueillera, dans le cadre de l'opération d'aménagement ci-après décrite un programme de requalification urbaine intégrant des immeubles de logements ;

Les éléments qui précèdent exposent ainsi la nature du projet.

L'emprise du bien concerné se situe dans le périmètre du projet d'aménagement Marthe Aureau qui consiste à requalifier le tissu urbain d'entrée de ville et d'y renforcer l'offre de logement ;
Le bien objet de la DIA est situé dans le périmètre de l'OAP n°4 "Secteur Tassigny". Cette OAP concerne une zone mixte d'habitat pavillonnaire, d'activité commerciale et de service de proximité ;
L'EPFIF a déjà réalisé plusieurs acquisitions dans le périmètre de l'opération précitée et plus particulièrement rue Marthe Aureau où se situe le bien objet de la présente décision ;
L'étude de capacité réalisée par Marne et Gondoire Aménagement en février 2025 conclut à la faisabilité du projet susmentionné.

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

Décide :

Article 1

De proposer d'acquérir le bien tel que décrit dans la DA mentionnée ci-dessus, situé 33 rue Marthe Aureau ;
Soit au prix de Deux-cent quatre-vingt-deux mille euros (282 000 €).

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 déclaration mentionnée ci-dessus, 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 au sens de l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme.

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 DA 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,