

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la commune de Lagny-sur-Marne
pour le bien sis 27 rue Vacheresse à LAGNY-SUR-MARNE (77400)
cadastré section AI 222(p)

N° 2200157

Réf. DIA IA 077 243 2100462

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 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 numéro 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbain 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 le plan local d'urbanisme de la commune de Lagny-sur-Marne approuvé par le Conseil Municipal le 8 décembre 2014 et révisé le 13 septembre 2018,

Vu la délibération n°8 du 06 juillet 2021 de la commune de Lagny-sur-Marne instaurant un périmètre d'étude et de sursis à statuer sur le secteur FOCH,



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 n°10 et n°11 du 17 mars 2009 du conseil municipal instituant le droit de préemption urbain sur la totalité des zones urbaines délimitées au PLU de la commune de Lagny-sur-Marne ainsi que le droit de préemption urbain renforcé,

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

Vu la délibération du Conseil municipal n°2 du 25 mai 2020 de la commune de Lagny-sur-Marne 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 convention d'intervention foncière conclue le 11 mai 2017 entre la commune de Lagny-sur-Marne et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner n° IA 077 243 21 00462 établie en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue par la commune de LAGNY SUR MARNE le 03 novembre 2021 relative au bien situé 27 Rue Vacheresse à Lagny-sur-Marne, cadastré section AI 222p, au prix de 1 792 500 € (UN MILLION SEPT CENT QUATRE VINGT DOUZE MILLE CINQ CENT EUROS),

Vu la délibération n°AR22000236 en date du 10 mai 2022 de la commune de Lagny-sur-Marne déléguant le droit de préemption urbain au bénéfice de l'EPFIF pour la déclaration d'intention d'aliéner n° IA 077 243 21 00462 reçue en mairie le 03 novembre 2021 relative au bien situé 27 Rue Vacheresse à Lagny-sur-Marne, cadastré section AI 222p,

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 unique de visite et de pièces complémentaires réceptionnée le 24 décembre 2021,

Vu le refus tacite du propriétaire pour la visite du bien et l'absence de transmission des pièces complémentaires,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 28 mars 2022.

CONSIDERANT les objectifs du schéma directeur de la Région Ile-de-France visant notamment à optimiser l'espace urbanisé par le renouvellement urbain et la densification dans les tissus urbains existants,

h

CONSIDERANT le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la commune de Lagny-sur-Marne qui ambitionne d'apporter des réponses en termes d'offre de logements diversifiés et d'augmenter la construction sur les secteurs de projets identifiés,

CONSIDERANT le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone UAa1 au PLU autorisant les programmes de construction à usage d'habitat à condition qu'au moins 50% des logements soit des logements locatifs sociaux au sens de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation,

CONSIDERANT 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 diversifiés,

CONSIDERANT 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,

CONSIDERANT la réalité des interventions de l'EPFIF sur le territoire de la commune de Lagny-sur-Marne, laquelle se traduit par la revente déjà effectuée de biens qui permettra la livraison d'environ 600 logements sur l'ancien site hospitalier de Lagny-sur-Marne,

CONSIDERANT que la parcelle AI 222p objet de la DIA est située dans le périmètre d'intervention foncières prévue dans le cadre de la convention susvisée conclue entre la commune de Lagny-sur-Marne, la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire et l'EPFIF visant à aménager le secteur dit du « centre-ville »,

CONSIDERANT le périmètre d'étude et de sursis à statuer sur le secteur « FOCH » où est situé le bien objet de la DIA,

CONSIDERANT l'acquisition déjà réalisée par la ville de Lagny-sur-Marne sur le secteur Foch et que l'EPFIF doit finaliser,

CONSIDERANT l'étude de capacité réalisée par l'agence d'architecture AUSIA en date du 8 février 2022 qui envisage la requalification du secteur Foch composé du bien faisant l'objet de la DIA susmentionnée et des parcelles avoisinantes, avec le développement d'une opération de 28 logements environ,

CONSIDERANT 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,

CONSIDERANT que la réalisation de l'objectif poursuivi à savoir la production de logements à travers des opérations privilégiant le renouvellement urbain présente un intérêt général au sens de l'article L 210-1 du code de l'urbanisme,

h

CONSIDERANT que dans ces conditions, la préemption du bien objet de la DIA susvisée présente un enjeu important en termes de requalification urbaine et de programmation en étant situé au sein du périmètre de l'OAP n°4 « secteur Tassigny », et du secteur inscrit à la convention d'intervention foncière dit « centre-ville ».

DECIDE

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 27 Rue Vacheresse à 77400 Lagny-sur-Marne, cadastré section AI 222p, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de **1 083 000 € (UN MILLION QUATRE VINGT TROIS MILLE EUROS)**.

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 à :

- Au propriétaire selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître Isabelle AREZES, 9 rue d'Austerlitz 77401 LAGNY SUR MARNE, notaire 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 rejet du recours.

Fait à Paris, le 30/05/2022


Gilles BOUVELOT,
Directeur Général