

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION  
URBAIN  
par délégation de la commune  
de Meaux  
pour le bien  
situé 71 avenue du Président Roosevelt  
cadastré section AZ numéros 44 et 192**

N° 2500107  
Réf. DA : 2025A/2062

**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 du Conseil Municipal de la ville de Meaux instaurant le périmètre de droit de préemption du 2 juin 1987 ;

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 n° 2025-401 du 6 juin 2025

Vu le PLU applicable à ce jour sur la commune de Meaux ;

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 Meaux signée le 29 septembre 2020 ;

Vu la demande d'acquisition (DA)

- établie par Maître BRIDOUX, notaire à La Ferté sous Jouarre (77)
- reçue à la mairie de Meaux le 14 avril 2025
- portant sur le bien situé 71 avenue du Président Roosevelt soit sur les parcelles cadastrées AZ 44 et 192 correspondant à un bien à usage commercial
- pour un montant de TROIS MILLIONS SIX CENT CINQUANTE MILLE euros (3 650.000 €)

Vu le classement du bien objet de la DA en zone UBa du PLU destinée à recevoir essentiellement des ensembles d'habitat collectif dense, ainsi que des commerces et activités de proximité.

Vu la demande de visite notifiée au propriétaire ou le cas échéant à son mandataire le 10 juin 2025

Vu la notification de l'acceptation de la visite en date du 10 juin 2025

Vu le constat contradictoire établi à l'issue de la visite en date du 11 juin 2025

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

\*\*\*

**Considérant que :**

- l'Opération d'Aménagement Programmée de l'écoquartier Foch-Roosevelt qui s'étend sur 80 hectares et fait figure de trait d'union entre les quartiers réaménagés de la Zone Urbaine Sensible (ZUS) et le centre-ville en proposant un aménagement urbain durable,
- son sous-secteur « Saint Lazare » qui prévoit la réalisation de 1200 logements dont environ 300 logements sociaux,
- la situation de la propriété objet de la présente décision dans le périmètre du futur écoquartier "Foch Roosevelt - Saint Lazare »,
- la réalisation de cet objectif de construction de logements présente un intérêt général au sens de l'article L 210-1 du code de l'urbanisme

Les éléments qui précèdent exposent ainsi la nature du projet.

- les acquisitions des propriétés sises 13, 15, 31, 33, 36, 37, 49? 53, 55 et 65 avenue du Président Roosevelt déjà réalisées par l'EPPFIF dans le secteur Roosevelt en vue de la réalisation des objectifs de la convention d'intervention foncière

- dans ces conditions, l'acquisition du bien objet de la DIA sis 71 avenue du Président Roosevelt par l'EPPFIF est une opportunité foncière qui permettra la poursuite de la maîtrise de l'aménagement du secteur « Roosevelt », en vue de la création de logements notamment sociaux

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 DA mentionnée ci-dessus, situé 71 avenue du Président Roosevelt à Meaux (77), cadastré section AZ numéros 44 et 192

Au prix de DEUX MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE SEPT MILLE EUROS (2 367 000 €)

-

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