

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION
URBAIN
par délégation de la commune
de Brie-Comte-Robert
pour les lots de copropriété
n°1, n°15 à 19 au sein du bien sis 18 rue du général Leclerc
cadastrés section AE numeros 19 et 20**

N° 2500111
Réf. DIA : 1027083

Le directeur général de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France

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 Brie-Comte-Robert, en date du 22 mai 2003, n°2003-64 ;

Vu la délibération du conseil municipal autorisant le maire à exercer le droit de préemption et à en déléguer l'exercice à l'occasion de l'aliénation d'un bien en date du 10 juillet 2020, n°2020-47.

Vu la décision du maire de Brie Comte Robert, portant délégation à l'EPFIF de l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de l'aliénation envisagée, arrêté n° 2025-444 en date du 16 juillet 2025,

Vu le PLU applicable à ce jour sur la commune de Brie-Comte-Robert ;

Vu le programme local de l'habitat approuvé par délibération ;

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 Brie-Comte-Robert ainsi que le Communauté de Communes de l'Orée de la Brie en date du 5 janvier 2021.

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA)

- établie par Maître Jean-Marc VANYSACKER,
- reçue à la mairie de Brie-Comte-Robert le 22 avril 2025
- portant sur le bien situé 18 rue du Général Leclerc
soit sur la parcelle cadastrée AE 19 et AE 20
correspondant à un local commercial, 3 parkings, une cour et une cave, lot n°1 et n°15 à 19 de 78,41 m2, occupé
- pour un montant de DEUX CENT CINQUANTE MILLE euros (250 000 €)
- sans indication de commission d'agence -

Vu le classement du bien objet de la DIA en zone UT du PLU destinée à favoriser une certaine densité et y privilégier l'habitat collectif et intermédiaire, afin de faire la transition entre le centre-ville dense et le tissu pavillonnaire plus aéré.

Vu la demande unique de communication de documents reçue par le propriétaire ou, le cas échéant par son mandataire, le 13 juin 2025,

Vu la réception desdits documents le 18 juin 2025,

Vu la demande de visite notifiée au propriétaire ou le cas échéant à son mandataire le 13 juin 2025,

Vu la notification de l'acceptation de la visite en date du 19 juin 2025,

Vu le constat contradictoire établi à l'issue de la visite en date du 27 juin 2025,

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

Considérant que :

La possibilité de réaliser une opération d'une centaine de logements (comptant environ 25% de logements sociaux) sur le périmètre dont fait partie le bien objet de la préemption.

Les éléments qui précèdent exposent ainsi la nature du projet.

L'EPFIF a procédé à des acquisitions, depuis 2021, autour du bien objet de la préemption afin de réaliser ladite opération.

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 DIA mentionnée ci-dessus, situé 18 rue du Général Leclerc section AE n°19 et AE 20 constituants les lots de copropriété 1, 15 à 19, Soit au prix de DEUX CENT MILLE EUROS (200 000 €).

Ce prix s'entend 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'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 DIA 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

Le directeur général