

## Décision de préemption du Directeur Général de l'EPFA Guyane

Prise par délégation du Conseil d'Administration de l'EPFA Guyane et de la Commune de Saint-Laurent du Maroni dans le cadre du droit de préemption urbain

**Décision n° 2026-03-03**

Commune de SAINT-LAURENT DU MARONI, Opération NPNRU

Exercice du Droit de Préemption Urbain (DPU) en secteur de Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) de la parcelle cadastrée section **AD 321** d'une contenance de **334 m<sup>2</sup>** située sur la commune de SAINT-LAURENT DU MARONI.

**Propriété de Madame Marie-Claude LERANDY au profit de la SCI H&Z YUXUAN.**

L'Etude Notariale BRAVO étant mandataire dans le cadre de cette vente.

Le Directeur Général de l'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de la Guyane,

**Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 210-1, L.213-1 et suivants, R.213-1 et suivants, R.213-21 al 2 et L. 300-1 ;

**Vu** le décret n° 2016-1865 du 23 décembre 2016 relatif à l'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de la Guyane (EPFA Guyane) ;

**Vu** l'arrêté ministériel du 26 décembre 2022 portant nomination de Monsieur Denis Girou en qualité de Directeur Général de l'EPFA Guyane ;

**Vu** la délibération n° 2022 26-3 du Conseil d'administration de l'EPFA Guyane en date du 23 juin 2022 déléguant au Directeur Général l'exercice du droit de préemption ;

**Vu** la délibération du 24 mai 2023 du conseil municipal de la Commune de Saint-Laurent du Maroni approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Saint-Laurent du Maroni ;

Vu la délibération du 22 juillet 2015 du conseil municipal de la Commune de Saint-Laurent du Maroni instaurant le droit de préemption urbain sur les zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la délibération du 25 septembre 2018 du conseil municipal de la Commune de Saint-Laurent du Maroni permettant au Maire d'exercer le droit de préemption ;

Vu la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain de la commune de Saint-Laurent du Maroni cofinancé par l'Agence Nationale pour le Renouvellement Urbain dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, signé le 28 septembre 2021, ayant pour périmètre d'intervention les quartiers d'intérêt national de la commune de SAINT-LAURENT DU MARONI identifiés comme étant des quartiers prioritaires de la politique de la ville, dont fait partie la parcelle AD 321 ;

Vu la convention précitée qui indique que le projet de renouvellement urbain du centre-ville de SAINT-LAURENT DU MARONI est construit d'après quatre thématiques à savoir :

- Le remembrement urbain et la préservation du patrimoine ;
- La revitalisation du cœur de ville ;
- La rénovation des rues et l'aménagement de nouveaux espaces publics ;
- La création d'un nouvel espace de vie autour de la place du marché ;

Vu la convention foncière opérationnelle « centre fleuve » conclue entre l'EPFA Guyane et la Commune de Saint-Laurent du Maroni le 3 avril 2019 permettant à l'EPFA Guyane d'accompagner la Commune dans la mise en œuvre opérationnelle de la programmation du renouvellement urbain ;

Vu la délibération de la commune de Saint-Laurent du Maroni en date du 6 mai 2019 déléguant le droit de préemption urbain sur le secteur « centre fleuve » à l'EPFA Guyane ;

Vu l'avis favorable de la commission urbanisme, foncier, habitat, agriculture et logement en date du 13 janvier 2026 ;

Vu la déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) souscrite par **Madame Marie-Claude LERANDY** et transmise à l'EPFA Guyane par la commune de SAINT-LAURENT DU MARONI, conformément à l'article L. 213-2 du Code de l'Urbanisme, reçue en Mairie le 12 janvier 2026 et portant aliénation d'une parcelle appartenant au propriétaire précité sise à SAINT-LAURENT DU MARONI cadastrée section AD 321, d'une superficie cadastrale de 334 m<sup>2</sup> au prix de CENT MILLE DEUX CENTS EUROS (100 200 €) au profit de la SCI H&Z YUXUAN ;

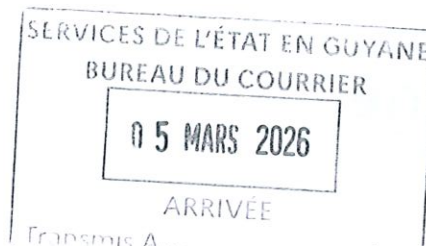
Vu la situation du bien objet de la DIA à SAINT-LAURENT DU MARONI en zone UAb du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la situation du bien objet de la DIA à SAINT-LAURENT DU MARONI dans le secteur « Centre fleuve » ;

Vu la consultation du Pôle d'Evaluation Domaniale de la DGFIP sollicitée le 06 février 2026 délivrée le 26 février 2026 sous le numéro 2026-97311-06180 ;

#### CONSIDERANT

- Que pour assurer la maîtrise foncière du périmètre « Centre fleuve », la commune de Saint-Laurent du Maroni a confié à l'EPFA Guyane, par la convention susvisée, une mission d'acquisition foncière dans le cadre de la mise en œuvre opérationnelle de la programmation de renouvellement urbain de la commune ;
- Que la parcelle nue cadastrée AD 321 d'une contenance globale de 334 m<sup>2</sup> fait partie du secteur « Centre fleuve » qui s'avère être le secteur d'intervention de l'EPFA Guyane au titre de la convention spécifique précitée ;



- Que l'acquisition de cette parcelle permettra à la Commune de Saint-Laurent du Maroni de poursuivre son projet urbain notamment en optimisant l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser en centre-ville pour permettre l'implantation de logements ou d'espaces publics ;
- Que la réalisation de cette opération d'aménagement en renouvellement urbain est d'intérêt général et répond aux objectifs définis par les articles L.300-1 et L.210-1 du code de l'urbanisme ;
- Que la dernière acquisition de l'EPFA Guyane, dans le secteur, date du 25 avril 2025 ;
- Qu'il convient pour l'EPFA Guyane d'exercer, sur la parcelle objet de la DIA, le droit de préemption urbain dont il est délégataire ;
- Que le prix indiqué dans la DIA est supérieur au prix de références des transactions récentes dans le même secteur et sur un même type de bien ainsi que le confirme l'avis du Pôle d'Evaluation Domanial.

Le Directeur Général de l'EPFA Guyane DECIDE DE PREEMPTER la parcelle cadastrée section

AD 321 au prix de CINQUANTE-CINQ MILLE EUROS (55 000, 00€)

#### DECIDE

**Article 1** : d'exercer le droit de préemption et d'acquérir, conformément aux dispositions de l'article R.213-8 (c) du code de l'urbanisme, le bien objet de la DIA, ci-après désigné :

- La parcelle cadastrée section **AD 321**, d'une superficie cadastrale déclarée de **334 m<sup>2</sup>**, située à **SAINT-LAURENT DU MARONI**, 20 rue Marceau, propriété de **Madame Marie-Claude LERANDY**.

Ce prix est différent de celui visé dans la DIA, conformément à l'avis du Pôle d'Evaluation Domanial. L'acquisition de ce bien répond aux objectifs précités ainsi qu'à ceux définis dans l'article L.300-1 du code de l'urbanisme.

**Article 2** : Conformément aux dispositions de l'article R.213-10 du code de l'urbanisme, le propriétaire dispose d'un délai de deux mois à compter de la présente offre d'acquérir pour faire connaître au titulaire du droit de préemption par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sa décision :

1. soit qu'il accepte cette offre, dans ce cas, la vente du bien immobilier est définitive. Elle devra être régularisée conformément aux dispositions des articles R.213-12 et L.213-14 du code de l'urbanisme. L'acte de vente devra donc être signé et payé dans les quatre mois à venir, sous réserve qu'aucun obstacle n'ait été apporté à la rédaction immédiate et à la publication dudit acte.
2. soit qu'il maintient le prix figurant dans la déclaration et accepte ainsi que le prix soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation.
3. soit qu'il renonce à l'aliénation dudit bien, dans ce cas, s'il envisage à nouveau de vendre ce dernier, il sera tenu de souscrire une nouvelle déclaration d'intention d'aliéner.

Le silence du propriétaire dans le délai de deux mois, mentionné au présent article équivaut à une renonciation d'aliéner.

**Article 3** : Cette décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de la Guyane - 7 rue Schœlcher BP 5030 - 97305 Cayenne Cedex - dans le délai de deux mois à compter de sa notification. Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux dans le même délai. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse expresse ou implicite de l'EPFA Guyane. Au terme d'un délai de deux mois, le silence de l'EPFA Guyane vaut rejet implicite du recours gracieux.

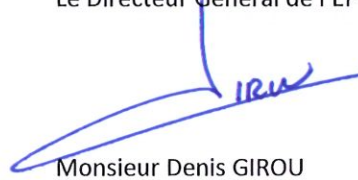
**Article 4** : La présente décision sera publiée au recueil des actes administratifs de l'EPFA Guyane consultable sur le site internet de l'EPFA Guyane et affichée à la mairie de SAINT-LAURENT DU MARONI.

**Article 5** : Cette décision sera notifiée à **Madame Marie-Claude LERANDY**, la propriétaire, à la **SCI H&Z YUXUAN**, acquéreur potentiel et à l'Etude Notariale **BRAVO**.

Ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet et à Madame le Maire de SAINT-LAURENT DU MARONI, lieu de situation du bien préempté.

A Matoury, le 03 mars 2026

Le Directeur Général de l'EPFA Guyane

  
Monsieur Denis GIROU



Annexe :

- DIA LERANDY / SCI H&Z YUXUAN




# Déclaration d'intention d'aliéner ou demande d'acquisition d'un bien soumis à l'un des droits de préemption prévus par le code de l'urbanisme

## Déclaration d'intention d'aliéner un bien

### Droit de préemption

Immeuble : Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U)

Arrivé: 104037	EPFAG
DIA AD 312 Mme LERANDY / Me BRAVO	
Reçu: 09/02/2026	
Rep : 24/02/2026	
DF	

### A. Propriétaire(s)

Identité : Madame LERANDY Marie-Claude

Profession : retraitée

Adresse : 18 rue Marceau 97320 ST LAURENT DU MARONI Pays : France

Complément d'adresse : Code INSEE 97311

Vous acceptez de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration

### B. Situation du bien

#### Adresse précise du bien

Adresse : 20 rue Marceau 97320 SAINT-LAURENT DU MARONI

#### Références cadastrales

Préfixe	Section	Numéro	Surface (m <sup>2</sup> )	Observation	Partielle
0	AD	321	334		Non

### C. Désignation du bien

#### Immeuble

Immeuble : Non bâti

### D. Usage et occupation

#### Usage

Autre

Précision : Terrain nu

#### Occupation

Sans occupant

### E. Droits réels ou personnels

Grevant les biens : Non



## F. Modalités de la cession

Modalité de cession : Vente amiable

### Vente amiable

Prix de vente ou évaluation (euros) : 100 200,00 €

### Dont éventuellement inclus :

Mobilier (euros) :

Cheptel (euros) :

Récoltes (euros) :

Autres (euros) :

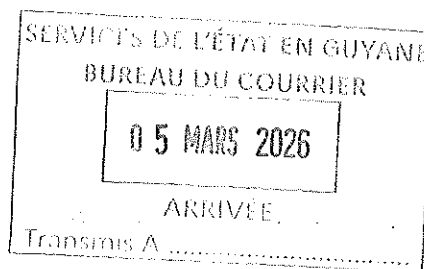
### Plus éventuellement en supplément :

Mobilier (euros) :

Cheptel (euros) :

Récoltes (euros) :

Autres (euros) :



### Modalités de paiement

Modalités de paiement : Comptant à la signature de l'acte authentique

Commission : Aucune

## G. Les soussignés déclarent

### Que le(s) propriétaire(s) nommé(s) à la rubrique A

- A (ont) recherché un acquéreur disposé à acquérir les biens désignés à la rubrique C aux prix et conditions indiqués
- Demande(nt) au titulaire du droit de préemption d'acquérir les biens désignés à la rubrique C aux prix et conditions indiqués
- Qu'il est chargé de procéder à la vente par voie d'adjudication comme indiqué à la rubrique F des biens désignés à la rubrique C appartenant au(x) propriétaire(s) nommé(s) en A

### Liste du (ou des) acquéreur(s)

Identité : [Dénomination] H & Z YUXUAN - [Raison sociale] Société

Numéro

Professionnel : 81753864800012

Type de société : Société civile immobilière

Représentant : Monsieur ZOU Liyin

Pays : France

Adresse : 4001 Avenue Paul CASTAING 97320 ST LAURENT DU MARONI

Complément

d'adresse : Code INSEE 97311

- Vous acceptez de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration

## H. Le signataire n'est pas le propriétaire

### Liste du (ou des) signataire(s)

Identité : [Dénomination] SUARL Maya BRAVO - [Raison sociale] Notaire

Numéro Professionnel : 49105472200021

Représentant : Maître BRAVO Maya

Adresse : 498 Rocade de Zéphir 97300 CAYENNE

Complément d'adresse : BP 1100

Adresse email : etude.bravo@97302.notaires.fr

Téléphone : 0594297380

Pays : Guyane française

- Vous acceptez de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration

## I. Notification des décisions du titulaire du droit de préemption

Toutes les décisions relatives à l'exercice du droit de préemption devront être notifiées

- A l'adresse du (des) propriétaire(s) mentionné(s) à la rubrique A
- A l'adresse du mandataire mentionné à la rubrique H, adresse où le(s) propriétaire(s) a (ont) fait élection de domicile

## J. Observations

Observations :

Terrain nu

Pièces complémentaires à joindre selon la nature ou la situation du projet

Code	Description	Fichiers
IA02	L'information prévue au IV de l'article L. 125-5 du code de l'environnement	Plan cadastral AD 321.pdf

**L'EPFA Guyane EXERCE SON DROIT DE PREEMPTION** au prix différent de la somme de CINQUANTE-CINQ MILLE EUROS (55.000 €)

