

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN
par délégation du préfet de l'Essonne
pour le bien situé 67 rue Boileau à Crosne
cadastré section AE n°235**

N° 2400100

Réf. DIA n° 0911912410021

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 code de la construction et de l'habitation, et notamment les articles L.302-9-1 et suivants ;

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 l'arrêté préfectoral du 22 décembre 2023 prononçant la carence définie par l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation pour la période 2024-2027 pour la commune de Crosne ;

5

Vu l'arrêté préfectoral pris en application de l'article L.210 alinéa 2 du code de l'urbanisme déléguant le droit de préemption à l'EPFIF (SRU) dont la date et le numéro sont les suivants : 17 avril 2024, n°151 ;

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

Vu la délibération n°A21-1 du 24 mars 2021 du conseil d'administration de l'EPFIF validant le programme pluriannuel d'intervention 2021-2025 ;

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 convention d'intervention foncière en date du 5 mai 2021 conclue entre la commune de Crosne et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France modifiée par avenant en date du 28 avril 2023 ;

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

- établie par Me Laurence THIENNETTE-COLLET, notaire
- reçue à la mairie de Crosne le 12 mars 2024
- portant sur le bien situé 67 rue Boileau à Crosne, cadastré section AE n° 235, d'une contenance de 370 m², correspondant à une maison individuelle
- pour un montant de trois cent quarante-neuf mille six cent cinquante euros (349 650 €) ;

Vu le classement du bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner en zone Uba du PLU destinée à de l'habitat peu dense ;

Vu la demande de pièces complémentaires effectuée par l'EPFIF en date du 29 avril 2024 et réceptionnée le 2 mai 2024 ;

Vu la réception desdites pièces par l'EPFIF le 7 mai 2024 ;

Vu la demande de visite adressée aux propriétaires et au notaire le 29 avril 2024 et réceptionnée par eux le 2 mai 2024 et vu le constat contradictoire réalisé à l'issue de la visite du 21 mai 2024 ;

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

Considérant que :

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, prévoient la création par la ville de Crosne de 233 logements pour atteindre le seuil de 25% de logements sociaux, la commune étant carencée en logements sociaux.

En application de l'article L. 302-8 du code de construction et de l'habitation, l'objectif triennal de réalisation de logements sociaux notifié à la commune de Crosne par courrier préfectoral du 5 avril 2023 pour la période 2023-2025 est de 77 nouveaux logements locatifs sociaux.

Le PADD du PLU expose des objectifs de diversification du parc de logement et de réhabilitation du parc de logements anciens et rappelle le principe de mixité sociale dans l'habitat.

Les dispositions de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme prévoient que lorsque le préfet délègue son droit de préemption, les biens ainsi acquis doivent être utilisés en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction permettant la réalisation des objectifs fixés dans le programme

local de l'habitat ou déterminés en application du premier alinéa de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation.

Le programme de la convention d'intervention foncière entre la ville de Crosne et l'EPFIF vise à réaliser dans l'ensemble de la ville de Crosne 341 logements dont 97 logements locatifs sociaux.

Le secteur « Zone Urbaine » opération « La Salle » où se situe le bien mentionné ci-dessus permettra la réalisation d'environ 30 logements neufs dont 30% de logements sociaux soit 9 logements sociaux et la réhabilitation de deux pavillons permettant la réalisation d'environ 4 logements sociaux supplémentaires dans un délai de 5 ans.

L'étude de faisabilité et de capacité conclut à la possibilité de réaliser sur le bien faisant l'objet de la DIA susmentionnée et sur les parcelles AE 366, AE 281, AE 380 et AE 363 avoisinantes une opération d'environ 30 logements collectifs et la réhabilitation de deux pavillons.

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 cette convention d'intervention foncière susvisée.

Les éléments qui précèdent exposent ainsi la nature du projet justifiant l'exercice du droit de préemption urbain et en démontrent la réalité.

L'objectif poursuivi, qui vise à permettre la création de logements sociaux dans une commune carencée, présente également un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme.

Décide :

Article 1

D'acquérir, aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, le bien situé 67 rue Boileau à Crosne cadastré section AE n° 235 d'une contenance de 370 m² au prix de TROIS CENT QUARANTE-NEUF MILLE SIX CENT CINQUANTE EUROS (349 650 €).

Article 2

Le vendeur est informé qu'à compter de la notification de cette décision et par suite de cet accord sur le prix de vente indiqué dans la DIA, la vente de ce bien au profit de l'EPFIF est réputée parfaite. Elle sera régularisée conformément aux dispositions des articles L. 213-14 et R. 213-12 du code de l'urbanisme. Le prix devra être payé dans les quatre mois de la présente décision.

Article 3

L'acte authentique sera établi par Maître Clothilde GREFF, notaire à Issy-les-Moulineaux, représentant l'EPFIF.

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 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 déclaration d'intention d'aliéner qui avait l'intention d'acquérir le bien.

Article 5

La présente décision fait l'objet d'un affichage en mairie de Crosne.

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 Versailles. 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'EPPFIF. En cas de rejet du recours gracieux par l'EPPFIF, 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'EPPFIF dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Paris, le

18 JUIN 2024

Le directeur général

Gilles BOUVELOT