

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la Commune de Crosne
pour le bien situé 83 rue Boileau
cadastré section AE n°363

N°2400075

Réf. DIA n° 0911912410011

Le Directeur Général,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code de justice administrative,

Vu le code de la construction et de l'habitation (CCH),

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 le code de l'urbanisme et ledit décret prévoyant respectivement en leurs articles L. 321-4 et 4, l'usage par les établissements publics foncier du droit de préemption et, le cas échéant, d'expropriation, pour la réalisation des missions qui leur incombent,

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 n° 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbains 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 les dispositions du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement approuvé le 20 décembre 2017,

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 17 janvier 2005, modifié les 26 juin 2018 et 22 juin 2021, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le classement du bien en zone UBa du PLU, destinée à un habitat peu dense comprenant une forme bâtie principalement pavillonnaire,

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 la délibération n° 2014-091 du Conseil municipal de la commune de Crosne en date du 25 novembre 2014 instaurant le droit de préemption urbain sur tout le territoire communal,

Vu l'arrêté préfectoral DDT-SHRU n°489 du 22 décembre 2023 prononçant la carence définie par l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation au titre de la période triennale 2020-2022 sur la commune de Crosne et transférant le droit de préemption urbain à la Préfète de l'Essonne,

Vu les études et tous documents préalables à la conclusion de la convention,

Vu la délibération du 08 avril 2021 n°B21-1-23 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Crosne et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 30 mars 2021 n°2021-024 du Conseil municipal de la ville de Crosne approuvant la convention cadre entre la ville et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 05 mai 2021 entre Crosne et l'EPFIF délimitant plusieurs périmètres et précisant l'objectif de réalisation d'environ 265 logements dont environ 30% de logements locatifs sociaux pour un budget estimatif global de 1,5 millions d'euros,

Vu l'avenant en date du 28 avril 2023, modifiant la convention d'intervention foncière intégrant le secteur « Zone Urbaine » dont fait partie l'opération « La Salle »,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Aurélia TETILLON de l'étude notariale D.N.A Yerres, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 20 février 2024 en mairie de Crosne, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien situé, 83 rue Boileau à Crosne, cadastré section AE n° 363, libre de toute occupation moyennant le prix de QUATRE CENT CINQUANTE MILLE EUROS (450 000 EUROS), avec une commission d'agence d'un montant de QUINZE MILLE euros TTC (15 000 EUROS TTC) à la charge des vendeurs,

Vu l'arrêté préfectoral DDT-SHRU n°115 du 19 avril 2024 déléguant l'exercice du droit de préemption urbain à l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France à l'occasion de la DIA reçue le 20 février 2024 en mairie de Crosne, portant sur le bien situé au 83 rue Boileau, cadastré section AE n°363,

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 les courriers de la Préfète de l'Essonne datant du 25 mars 2024 notifiés aux propriétaires formulant une demande unique de communication de pièces complémentaires et sollicitant une visite du bien en application de l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme,

Vu la transmission au titulaire du droit de préemption de l'ensemble des pièces complémentaires demandées par voie numérique le 2 avril 2024 et par voie postale le 11 avril 2024,

Vu la demande de visite adressée aux propriétaires, à leur mandataire et notaire mentionnée ci-dessus, le 25 mars 2024 dont il a été accusé réception le 2 avril 2024, et le constat contradictoire réalisé à l'issue de la visite du 9 avril 2024,

Vu l'étude de faisabilité et de capacité réalisée sur les biens mis en vente et concluant à la possibilité de réaliser sur le bien faisant l'objet de la DIA susmentionnée une réhabilitation du pavillon et une opération de logements collectifs sur les parcelles AE 366, AE 235, AE 281, AE 380 et AE 363 avoisinantes situées dans le périmètre d'intervention foncière de l'EPFIF,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 23 avril 2024,

Considérant :

Considérant que le représentant de l'Etat dans le département peut déléguer, en application de l'article L210-1 du Code de l'urbanisme, ce droit de préemption à un organisme y ayant vocation tel que défini à ce même article,

Considérant 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, qui prévoient la création par la ville de 736 logements pour atteindre ses objectifs triennaux, dont 353 logements sociaux, la commune étant carencée en logements sociaux,

Considérant qu'en application de l'article L. 302-8 du code de construction et de l'habitation, l'objectif global de réalisation de logements sociaux de la commune de Crosne pour la période triennale 2020-2022 était de 176 logements,

Considérant que le nouvel objectif triennal notifié à la commune par courrier préfectoral du 5 avril 2023 pour la période 2023-2025 est de 77 nouveaux logements locatifs sociaux,

Considérant les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France notamment en faveur de la densification du tissu urbain, et de l'optimisation de l'espace urbanisé,

Considérant l'objectif fixé par l'article 1 de la loi n°2010-597 relative au Grand Paris, de construire 70 000 logements géographiquement et socialement adaptés sur la Région Ile-de-France,

Considérant les objectifs de diversification du parc de logement et de réhabilitation du parc de logements anciens exposés dans le PADD du PLU de 2005, mentionnant le principe de mixité sociale énoncé par l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme,

Considérant les dispositions de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme prévoyant 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,

Considérant 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 et en particulier de logements sociaux,

Considérant le programme de la convention d'intervention foncière entre la ville de Crosne et l'EPFIF visant à réaliser dans le secteur « Zone Urbaine », opération « La Salle » où se situe le bien mentionné ci-dessus, environ 30 logements dont environ 30% de logements sociaux soit 9 logements sociaux dans un délai de 5 ans pour un budget estimatif global de 1,7 millions d'euros et la réhabilitation de deux pavillons permettant la réalisation d'environ 4 logements sociaux supplémentaires,

Considérant que le bien objet de la DIA est situé dans le périmètre d'intervention foncière à l'intérieur duquel l'EPFIF intervient,

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi à savoir la création de logements sociaux dans une commune carencée présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme ; qu'en l'espèce, l'acquisition visée permet d'envisager la création de 9 logements sociaux neufs ainsi que la réhabilitation du pavillon permettant la création de 4 logements sociaux, soit la réalisation de 13 logements sociaux,

Considérant que ces actions d'aménagement urbain tendant à la création de 30 logements neufs et la réhabilitation de deux pavillons nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Considérant la réalité des interventions de l'EPFIF sur le territoire de la commune de Crosne, laquelle se traduit par la revente déjà effectuée de biens ayant permis la création de 55 logements sociaux, Avenue de la République.

Considérant 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,

Considérant que dans ces conditions, la préemption du bien objet de la DIA susvisée est stratégique pour la réalisation d'une opération d'environ 30 logements dont 30% de logements sociaux et la réhabilitation de deux pavillons permettant la réalisation d'environ 4 logements sociaux supplémentaires,

Décide :

Article 1 :

D'acquérir aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, le bien situé au 83 rue Boileau à Crosne cadastré section AE n° 363 au prix de QUATRE CENT CINQUANTE MILLE euros (450 000 €).

Ce prix s'entendant d'un bien libre de toute occupation ou location.

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'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France est réputée parfaite. Elle sera régularisée conformément aux dispositions

de l'article L 213-14 du code de l'urbanisme. Le prix devra être payé dans les quatre mois de la présente décision.

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 :

- Aux propriétaires selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- A Maître Aurélia TETILLON, au 78 rue Gabriel Péri à Yerres (91330), 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 Crosne.

Article 6 :

En cas d'accord, la rédaction de l'acte authentique de vente sera confiée au notaire représentant l'EPFIF.

Article 7 :

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 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 Versailles. 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 un rejet du recours.

Fait à Paris, le 6 mai 2024


Gilles BOUVELOT
Directeur Général