

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain par délégation
de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir
pour le bien sis 28, avenue du Général Leclerc à BOISSY-SAINT-LEGER (94470),
cadastré section AD n° 273

Décision n° 2200317

Réf. Demande d'acquisition 2022-07-0170

Le Directeur général,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code de justice administrative,

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 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 numéro 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbain 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) de la commune de BOISSY SAINT LEGER approuvé le 26 septembre 2018, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

h

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 loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté publiée au journal officiel du 28 janvier 2017 qui transfère la compétence en matière de droit de préemption urbain aux établissements publics territoriaux à la place des communes membres de ces derniers.

Vu ensemble les délibérations du conseil de territoire n°CT2018.6/124-2-3 du 5 décembre 2018 instituant un droit de préemption urbain simple et renforcé sur la commune de Boissy-Saint-Léger,

Vu la délibération du conseil de territoire n°CT2021.3/033-6 du 9 juin 2021 relative aux attributions du Président en matière de droit de préemption urbain ;

Vu l'arrêté du Président n°AP2021-094 du 2 décembre 2021 portant délégation de signature à Mesdames Anahita DOWLATABADI, Katia DUTTWEILLER, Corinne ADRAGNA, Clémence AUDOUARD, Catherine GELINVOLLOT, Camille VEILLERETTE et Monsieur Benjamin DESROCHES

Vu la délibération du 8 juin 2017 n° B17-2-11 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Boissy-Saint-Léger, l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 15 décembre 2017 du Conseil municipal de la ville de Boissy-Saint-Léger approuvant la convention cadre entre la commune de Boissy-Saint-Léger, l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 22 novembre 2017 n° 2017.6/106 de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir approuvant la convention cadre entre la commune de Boissy-Saint-Léger, l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 20 février 2018 et ses avenants en date du 19 mars 2021 et 20 janvier 2022 entre la commune de BOISSY-SAINT-LEGER, l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France précisant l'objectif de réalisation de 450 logements dont 30% de logements sociaux d'ici le 31 décembre 2026,

Vu la demande d'acquisition établie, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue par la commune de BOISSY-SAINT-LEGER le 20 juillet 2022 portant sur le bien immobilier situé sis 28 avenue du Général Leclerc à 94470 à BOISSY-SAINT-LEGER, cadastré section AD 273, au prix de 1 500 000 € (UN MILLION CINQ CENT MILLE EUROS) en valeur libre,

Vu la décision du Président de l'Etablissement Public Territorial de Grand Pris Sud Est Avenir en date du 2 septembre 2022, portant délégation à l'EPFIF de l'exercice du droit de préemption pour le bien sis 28 avenue du Général Leclerc sur la parcelle cadastrée section AD 273 à BOISSY-SAINT-LEGER (94470),

h

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 Adjointes, l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande unique de visite et de pièces complémentaires réceptionnée le 16 septembre 2022,

Vu la visite effectuée le 12 octobre 2022 et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 26 octobre 2022.

Vu la réception des pièces complémentaires le 31 octobre 2022,

CONSIDERANT les objectifs du schéma directeur de la Région Ile-de-France visant notamment à optimiser l'espace urbanisé par le renouvellement urbain et la densification dans les tissus urbains existants,

CONSIDERANT le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui ambitionne d'accompagner les "parcours résidentiels", par la construction de logements adaptés aux caractéristiques de la population boisséenne et à ses évolutions (taille des ménages, composition des familles, vieillissement de la population, ...),

CONSIDERANT le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone UG au PLU ayant vocation à accueillir un habitat composé de maisons de villes accolées et de petits immeubles de rapport,

CONSIDERANT 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,

CONSIDERANT 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,

CONSIDERANT la réalité des interventions de l'EPFIF sur le territoire de la commune de Boissy-Saint-Léger, laquelle se traduit par la livraison déjà effectuée d'environ 350 logements dans le diffus,

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

CONSIDERANT l'étude de capacité réalisée par l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France en date du 14 novembre 2022 qui envisage la requalification du secteur par remembrement comprenant la parcelle AD 273 objet des présentes, avec l'objectif de développer un projet permettant d'envisager une programmation d'environ soixante-dix logements dont 25% de logements sociaux.

CONSIDERANT 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,

h

CONSIDERANT que la réalisation de l'objectif poursuivi à savoir la production de logements à travers des opérations privilégiant le renouvellement urbain présente un intérêt général au sens de l'article L 210-1 du code de l'urbanisme,

CONSIDERANT que dans ces conditions, la préemption du bien objet de la DIA susvisée présente un enjeu stratégique en termes de requalification urbaine pour la réalisation d'environ soixante-dix logements dont 25% de logements sociaux.

DECIDE

Article 1

De proposer d'acquérir le bien sis 28 avenue du Général Leclerc à 94470 à BOISSY-SAINT-LEGER, cadastré section AD 273, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de **830 000 € (HUIT CENT TRENTE MILLE EUROS)**.

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'EPFIF 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 d'intention d'aliéner, 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 d'intention d'aliéner.

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 :

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 à :

- Au propriétaire 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 BOISSY SAINT LEGER.

h

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 Melun.

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 Melun. 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 rejet du recours.

Fait à Paris, le 17/11/2022

Gilles BOUVELOT,
Directeur Général

