

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la Communauté d'agglomération
du Pays de Fontainebleau
pour le bien situé au lieu-dit La Boulinière à
Barbizon (77630)
cadastré section AK n°203, n°275 et n°278

Décision n°2300125

Réf. DIA n° 07702223C0011 - Barbizon

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 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 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 6 février 2020 et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),



Vu le plan de zonage et le règlement du PLU limitant l'usage des sols des parcelles AK 203, AK 275 et AK 278 aux sous-destinations « hôtels » ou « autres hébergements touristiques »,

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° 2020-035 du conseil communautaire de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau en date du 6 février instaurant le droit de préemption urbain sur la commune de Barbizon,

Vu la délibération du 10 juin 2020 n°B21-2-2 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Barbizon et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 7 mai 2021 du Conseil municipal de la ville de Barbizon approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Barbizon et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 25 juin 2021 entre la ville de Barbizon et l'EPFIF,

Vu l'avenant en date du 21 janvier 2022, modifiant la convention d'intervention foncière,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître François Aubry, en application de l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme, reçue le 21 avril 2023 en mairie de Barbizon, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien situé à Barbizon – au lieu-dit La Boulinière, cadastré à Barbizon section AK n° 203, n°275 et n°278, libre de toute occupation, moyennant le prix de **498.750 € HT (QUATRE CENT SOIXANTE DIX HUIT MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS HORS TAXE)**, en ce non compris les honoraires d'agence d'un montant de **26.500 € TTC (VINGT SIX MILLE CINQ CENTS EUROS TTC)** à la charge des acquéreurs,

Vu la délibération n°2022-224 du Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau en date du 15 décembre 2022 déléguant le droit de préemption urbain à l'EPFIF dans les périmètres visés dans la convention d'intervention foncière,

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 l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 31/05/2023

Considérant :

Considérant les objectifs exposés dans le PADD du PLU de Barbizon et notamment ceux visant :

- l'accueil de l'évolution de la population dans l'enveloppe urbanisée existante ;
- la protection des caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères des secteurs bâtis ;
- la protection dans les parcs et jardins des couverts forestiers vestiges du massif de Fontainebleau ;
- la protection des surfaces plantées du tissu urbain ;
- la préservation de la lisière du massif forestier ;



Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU limitant l'usage des sols des parcelles précitées aux sous-destinations « hôtels » ou « autres hébergements touristiques »,

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 et d'agir en faveur du développement économique,

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 réalisation, notamment par réhabilitation de l'existant, d'un hôtel d'une dizaine de chambres exploité par une société de l'économie sociale et solidaire employant des personnes en situation de handicap présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que les parcelles précitées font partie d'une unité foncière dont l'intégralité est nécessaire à la réalisation de cet objectif,

Considérant que ce projet de l'économie sociale et solidaire qui permet l'accès à l'emploi aux personnes en situation de handicap, tout en préservant le patrimoine architectural et naturel du territoire, nécessite une maîtrise foncière préalable,

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 du projet précité

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis au lieu-dit La Boulinière à Barbizon, cadastré section AK n°203, n°275 et n°278 tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de **CENT SOIXANTE QUATRE MILLE EUROS (164.000 €)** hors taxes, en ce compris une commission d'agence à la charge de l'acquéreur.

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

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 susvisé, 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 :

- Aux propriétaires selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître François Aubry notaire, 43 rue Dajot, 77000 Melun, 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 Barbizon.

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 un rejet du recours.

Fait à Paris, le 19 juin 2023


Gilles BOUVELOT
Directeur Général