

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la Commune d'AVON
pour le bien situé 6-8 rue de la Gare, à Avon,
cadastré section A n°430

N° 2300163

Réf. DIA n° 77 014 23 00114

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 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 Fontainebleau-Avon approuvé par délibération du Conseil communautaire de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau le 24 novembre 2010, ayant fait l'objet de plusieurs révisions et de plusieurs modifications dont la dernière en date du 10 septembre 2020,

Vu le classement du bien en zone UEc du PLU, correspondant à une zone vouée à l'habitat et aux activités tertiaires et destinée à une restructuration partielle et à l'affirmation de sa fonction économique,

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° 2002-004 du Conseil Municipal en date du 6 février 2002 instituant le Droit de Préemption Renforcé prévu à l'article L211-4 du Code de l'Urbanisme sur tout le territoire de la commune d'Avon à l'exception des zones ND et UY,

Vu la délibération du Conseil Municipal CM20-035 en date du 21 juillet 2020 par laquelle l'assemblée délibérante a délégué au Maire, pour la durée de son mandat, au titre de l'article L. 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales, la compétence d'exercer, au nom de la commune, les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme, que la commune soit titulaire ou délégataire, de déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues par le code de l'urbanisme dans la limite de **DEUX MILLIONS D'EUROS (2 000 000 €)**,

Vu la délibération du 8 mars 2023 n° B23-1-1 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune d'Avon et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 15 février 2023 n°CM23-011 du Conseil municipal de la ville d'Avon approuvant la convention cadre entre la ville et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 3 avril 2023 entre la commune d'Avon et l'EPFIF délimitant le périmètre dit « Rue de la Gare » précisant l'objectif de réalisation de 300 m² de surface d'activités, de 60 logements dont un minimum de 30% de logements locatifs sociaux et une résidence sociale étudiante à réaliser dans un délai de cinq ans pour un budget estimatif global de 3,5 millions d'euros (TROIS MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS)

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Cindy LEGUEDARD, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 24 avril 2023 en mairie d'Avon, informant Madame le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien situé à Avon – 6-8 rue de la Gare, cadastré section A n° 430 et formant un ensemble immobilier composé de cinq logements et d'un local commercial dans l'état d'occupation indiqué dans la DIA, moyennant le prix de **SEPT CENT QUARANTE MILLE EUROS (740 000 €)**, avec une commission d'agence d'un montant de **(QUARANTE HUIT MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (48 000 € TTC))** à la charge des vendeurs,

Vu la délibération n°CM23-011 du Conseil municipal d'Avon, en date du 15 février 2023 déléguant le droit de préemption urbain à l'EPFIF dans le périmètre visé 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 Adjoint, l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande de pièces complémentaires effectuée le 2 juin 2023 et leur réception le 10 juin 2023,

Vu la demande de visite adressée aux propriétaires et au notaire mentionnés ci-dessus, le 2 juin 2023, dont il a été accusé réception le 10 juin 2023, et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite, le 23 juin 2023,

Vu l'étude de faisabilité et de capacité réalisée sur les biens mis en vente et concluant à la possibilité de réaliser un projet sur le bien faisant l'objet de la DIA susmentionnée et sur les parcelles avoisinantes situées dans le périmètre d'intervention foncière de l'EPFIF,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 12 juillet 2023,

Considérant :

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,

Considérant les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France notamment en faveur de la densification du tissu urbain en particulier à proximité des gares, et à la réalisation de 300 logements par an à l'échelle de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau,

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 dispositions du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement prévoyant la construction de 300 logements par an sur le territoire de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau.

Considérant les objectifs d'amélioration de l'offre, de la diversité, de la qualité des logements et de maîtrise de la croissance de la population en cohérence avec les objectifs du SDRIF et du Schéma Directeur de Fontainebleau, exposés dans le PADD du PLU de Fontainebleau-Avon,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone UEc vouée à l'habitat et aux activités tertiaires et destinée à une restructuration partielle et à l'affirmation de sa fonction économique,

Considérant que les enjeux du PLU de la commune d'Avon sont de faire du secteur UEc une zone de restructuration partielle et d'affirmation de sa fonction économique,

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 ainsi que d'agir en faveur du développement économique

Considérant que le PADD visé ci-dessus exprime l'objectif de la Ville d'Avon de faciliter le renouvellement des habitants ainsi que de garantir l'équilibre social et le développement de la vie locale par une mixité de l'offre de logements,

Considérant le programme de la convention d'intervention foncière entre la ville d'Avon et l'EPPFIF visant à réaliser dans le secteur « Rue de la Gare », où se situe le bien mentionné ci-dessus, un programme de 300 m² de surface d'activités, de 60 logements dont un minimum de 30% de logements locatifs sociaux et une résidence sociale étudiante,

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

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi à savoir la réalisation d'un minimum de 30% de logements locatifs sociaux présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme

Considérant que ces actions d'aménagement urbain tendant à la réalisation du projet susmentionné, nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Considérant la réalité de l'intervention publique sur ce périmètre et la véracité du projet de renouvellement urbain, notamment avec la décision de préemption en date du 22 juillet 2022 visant une parcelle voisine du bien objet de la présente décision de préemption, cadastrée section A numéro 425,

Considérant que l'EPPFIF 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'un programme de 300 m² de surface d'activités, de 60 logements dont un minimum de 30% de logements locatifs sociaux et une résidence sociale étudiante

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 6-8 rue de la Gare à Avon, cadastré A n°430 tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de **SIX CENT MILLE EUROS (600 000 €)** commission d'agence incluse.

Ce prix s'entendant en l'état d'occupation de l'immeuble tel que précisé dans la DIA, ses annexes et les documents communiqués le 24 avril 2023.

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'EPPFIF 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 :

- Maître Cindy LEGUEDARD, 35 rue Paul Jozon à Nemours (77140), notaire au sein de l'office notarial Flavien CHAMAULT et Céline LE BRIS-BOURDOU en tant que notaire et mandataire de la vente,

La présente décision sera notifiée par courrier recommandé à :

- Au(x) propriétaire(s) selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- A l'acquéreur évincé selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Aux locataires,

Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie d'Avon.

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

18 JUIL 2023


Gilles BOUVELOT
Directeur Général