

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la Communauté d'agglomération du
Pays de Fontainebleau
pour le bien situé 6 rue de Fleury à Barbizon (77630)
cadastré section AB n°24 et AB n°25

Décision n°2200339

Réf. DIA n° 0770 2222 C 0037 - 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 classement du bien en zone UA du PLU, destiné à la mixité fonctionnelle habitat et commerce,

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 2021, modifiant la convention d'intervention foncière,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Florent Lenne, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 15 septembre 2022 en mairie de Barbizon, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien situé à Barbizon – 6 rue de Fleury, cadastré à Barbizon section AB n° 24 et 25, libre de toute occupation, moyennant le prix de **1.850.000 € HT (UN MILLION HUIT CENT CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXES)**, en ce non compris les honoraires d'agence d'un montant de 150.000 € TTC (**CENT CINQUANTE MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES**) à la charge des vendeurs,

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 la demande de pièces complémentaires effectuées le 14 novembre 2022 et leur réception le 1er décembre 2022,

Vu la demande de visite effectuée le 1^{er} décembre,

Vu la visite et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite, intervenue le 1er décembre 2022,

Vu l'étude de faisabilité en date du 12 décembre 2022 réalisée sur les biens mis en vente et concluant à la possibilité de réaliser sur le bien faisant l'objet de la DIA susmentionnée, notamment par réhabilitation de l'existant, une opération de 18 logements sociaux pour primo-salariés, au moins 4 logements sociaux pour personnes âgées et un atelier d'artisans, ainsi que l'aménagement d'une grange pour une activité touristique et pédagogique,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 21 décembre 2022,

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,

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 exposés dans le PADD du PLU de Barbizon et notamment celui accueil de l'évolution de la population dans l'enveloppe urbanisée existante,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone UA au PLU destiné à la mixité fonctionnelle habitat et commerce,

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, de 18 logements sociaux pour primo-salariés, au moins 4 logements sociaux pour personnes âgées et un atelier d'artisans, ainsi que l'aménagement d'une grange pour une activité touristique et pédagogique 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 diversifier et augmenter l'offre de logements sur la commune, tout en préservant son patrimoine architectural, nécessitent 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 6 rue Fleury à Barbizon, cadastré section AB n°24 et 25, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de SEPT CENT MILLE **EUROS HORS TAXES (700.000 € HT)**, avec une commission d'agence mentionnée dans la déclaration d'intention d'aliéner susvisée d'un montant de 150.000 € TTC (**CENT CINQUANTE MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES**) à la charge des vendeurs.

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 Florent Lenne, 52 rue du Général de Gaulle, 89340 Villeneuve-la-Guyard notaire 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 22 décembre 2022

Gilles BOUVELOT
Directeur Général

