

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la commune de Brie-Comte-
Robert
pour le bien situé 14 rue du Général Leclerc
cadastré section AE n°12-15

N° 2400008

Réf. DIA n° **077053230154** reçue en mairie de Brie-Comte-Robert le **25 octobre 2023**

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 lui 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 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 du 20 décembre 2017, complétées par l'arrêté du 28 juillet 2022,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Brie-Comte-Robert approuvé le 12 février 2019 et mis à jour par arrêtés en date du 6 février 2021,

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 le classement du bien en zone UXb du PLU correspondant au secteur d'entrée de ville nord-ouest de la commune dont les prescriptions réglementaires visent un important enjeu de requalification urbaine. Les commerces, bureaux et constructions liées aux services publics ou d'intérêt collectifs dominant l'utilisation du sol. Les règles permettent une densification de cette zone d'activités économiques afin de renforcer le caractère urbain et les économies d'espace.

Vu la délibération n° 2003-64 du Conseil municipal de la Commune de Brie Comte Robert en date du 22 mai 2003 instaurant le droit de préemption urbain,

Vu la délibération n°2020-47 du 10 Juillet 2020, portant délégation de certaines compétences à Monsieur le Maire de Brie-Comte-Robert et notamment d'exercer au nom de la commune, et en zone UX, les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme, que la commune en soit titulaire ou délégataire, de déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues à l'article L.211-2 ou au 1^{er} alinéa de l'article L.213-2 du même code,

Vu la délibération du 18 décembre 2020 n° B20-3-2 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Brie-Comte-Robert, la Communauté de Communes de L'Orée de la Brie et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du conseil municipal de Brie-Comte-Robert n°2020-145 du 15 décembre 2020 approuvant la convention d'intervention foncière à passer entre l'EPFIF, la commune de Brie-Comte-Robert et la Communauté de Communes de l'Orée de la Brie et autorisant le Maire à signer la convention,

Vu la délibération du conseil communautaire de L'Orée de La Brie n°73-2020 du 16 décembre 2020 approuvant la convention d'intervention foncière à passer entre l'EPFIF, la commune de Brie-Comte-Robert et la Communauté de Communes de l'Orée de la Brie et autorisant le Maire à signer la convention,

Vu la convention d'intervention foncière signée le 5 février 2021 entre l'EPFIF, la commune de Brie-Comte-Robert et la Communauté de Communes de l'Orée de la Brie, instituant cinq périmètres, au sein desquels il est demandé à l'EPFIF d'intervenir en maîtrise foncière pour l'un et en veille foncière pour les quatre autres prévoyant la réalisation de 400 logements dont 25% sociaux, et qui détermine les conditions et modalités d'intervention de l'EPFIF dans son accompagnement de la politique foncière de la Ville,

Vu le périmètre de veille foncière dit du « Entrée de ville - Nord » (où se situe le bien objet de la DIA) qualifié de secteur d'activités commerciales le long de la Nationale 19, dont l'intervention vise la requalification de l'entrée de ville en zone mixte de logements et d'activités,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner n° 077053230154, établie par Maître PRZYBYLSKI, en application des article L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 25 octobre



2023, en mairie de Brie-Comte-Robert, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien sis 14 rue du Général Leclerc à Brie-Comte-Robert, parcelles cadastrées section AE n°12 et 15, dans l'état d'occupation indiqué dans la DIA, au prix de 1 300 000 € (UN MILLION TROIS CENT MILLE EUROS) et 62 400 € de commission à charge de l'acquéreur en sus,

Vu la décision du Maire en date du 20 décembre 2023, portant délégation à l'EPFIF l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de la DIA susvisée,

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 de visite adressée aux propriétaires, à leur mandataire et au notaire mentionné ci-dessus, le 11 décembre 2023 dont il a été accusé réception le 15 décembre 2023, et dont la visite a été effectuée le 20 décembre 2023 à l'occasion de laquelle a été dressé un procès-verbal contradictoire,

Vu la demande de pièces complémentaires effectuées le 20 décembre 2023 et leur réception le 2 janvier 2024,

Vu l'étude de capacité réalisée sur le bien cadastré AE n°12-15 et concluant à la possibilité de réaliser sur le bien faisant l'objet de la DIA susmentionnée une opération prévoyant la création de 14 cellules de locaux d'activité TPE/PME, représentant une surface d'environ 3 500m² SDP,

Vu les acquisitions déjà réalisées sur le secteur par l'EPFIF en vue de la réalisation des objectifs de la convention, à savoir une opération de 90 logements aux 20-22 rue du Général Leclerc, au sein du périmètre de maîtrise foncière de la convention « Général Leclerc »,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 11 janvier 2024,

Considérant :

Considérant les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France notamment en faveur de la densification du tissu urbain,

Considérant les dispositions du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement,

Considérant les objectifs de renouvellement urbain, de qualité environnementale et densification des zones d'activités exposés dans le PADD du PLU de Brie-Comte-Robert,

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, en particulier de logements sociaux, et également d'agir en faveur du développement économique,

Considérant le programme de la convention d'intervention foncière entre la ville de Brie-Comte-Robert, la Communauté de Communes de l'Orée de la Brie et l'EPFIF visant à réaliser dans le secteur de veille dit « Entrée de ville Nord », où se situe le bien mentionné ci-dessus, un programme de requalification des fonciers d'activité en entrée de ville,

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi, à savoir la réalisation d'une opération de reconversion d'une zone d'activité économique en opération de logements, présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que le bien mentionné ci-dessus est en zone d'urbanisme UXb correspondant au secteur d'entrée de ville nord-ouest de la commune et bénéficiant d'un important enjeu de requalification urbaine, dont les règles permettent une densification de cette zone d'activités économiques afin de renforcer le caractère urbain et les économies d'espace,

Considérant que ces actions d'aménagement urbain et de requalification des fonciers d'activité en entrée de ville 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 d'une opération prévoyant la création de 14 cellules de locaux d'activité TPE/PME, représentant une surface d'environ 3 500m² SDP,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 14, rue Général Leclerc à Brie-Comte-Robert, cadastré section AE n°12-15, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de 750 000 € (SEPT CENT CINQUANTE MILLE EUROS), commission d'agence en sus conformément aux conditions du mandat de vente.

Ce prix s'entendant en l'état d'occupation du bien tel que précisé dans la DIA, ses annexes et les documents communiqués le 02 janvier 2024.

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, contre décharge à :

- Au propriétaire selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître Karine PRZYBYLSKI, 413 Avenue du Maréchal Foch, Dammarie-les-Lys 77190, 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 Brie-Comte-Robert,

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'EPPFIF. En cas de rejet du recours gracieux par l'EPPFIF, 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'EPPFIF dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Paris, le

Gilles BOUVELOT
Directeur Général