

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation du Préfet de l'Essonne
pour le bien situé 70, route nationale 6 à Brunoy
cadastré section AK n°479

N° 2200114

Réf. Ville BRUNOY - DIA n°091 114 22 1 0018

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 et notamment ses articles L.302-5 à L.302-9-2 et R.302-14 à R.302-26,

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,

Vu l'arrêté préfectoral n°416-2020-DDT-SHRU du 23 décembre 2020 prononçant la carence définie par l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation au titre de la période 2017-2019 pour la commune de Brunoy.

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 18 octobre 2007, modifié le 18 novembre 2010, le 26 septembre 2013, le 28 mai 2015, le 23 septembre 2016 et révisé le 11 février 2021 et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

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 du 8 avril 2021 n°B21-1-9 du Bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, la commune de Brunoy et la communauté d'agglomération Val d'Yerres Val de Seine.

Vu la délibération du 15 avril 2021 n°21.029/DK du Conseil municipal de la ville de Brunoy approuvant la convention d'intervention foncière entre l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, la commune de Brunoy et la communauté d'agglomération Val d'Yerres Val de Seine.

Vu la délibération du 11 mai 2021 n°2021-017 du Conseil Communautaire de la communauté d'agglomération du Val d'Yerres Val de Seine approuvant la convention d'intervention foncière entre l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, la commune de Brunoy et la communauté d'agglomération Val d'Yerres Val de Seine.

Vu la convention d'intervention foncière signée le 25 mai 2021 entre l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, la commune de Brunoy et la communauté d'agglomération Val d'Yerres Val de Seine intégrant notamment le périmètre de veille « Abords – RN 6 » et l'objectif de réalisation d'opérations comprenant au moins 30% de logements locatifs sociaux.

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maitre Nathalie Larroze, notaire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 2 février 2022 en mairie de Brunoy, informant Monsieur le Maire de l'intention des propriétaires de céder leur bien situé 70 route nationale 6 à Brunoy (91), cadastré section AK n° 479 libre de toute occupation, moyennant le prix de DEUX CENT SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (270 000 €) auquel s'ajoutent les frais de commission d'un montant de DIX MILLE EUROS (10 000 €) TTC à la charge de l'acquéreur.

Vu l'arrêté préfectoral DDT SHRU n°96 du 4 mars 2022 déléguant l'exercice du droit de préemption urbain à l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France.

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 communication de pièces et de visite effectuée le 8 mars 2022 et leur réception le 17 mars 2022,

Vu le constat contradictoire réalisé à l'issue de la visite du bien le 25 mars 2022,

Vu l'avis du Service des Domaines en date du 29 mars 2022,

Considérant que le représentant de l'Etat dans le département peut déléguer, en application de l'article L.210-1 du Code de l'urbanisme, ce droit de préemption à un organisme y ayant vocation tel que défini à ce même article,

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, le dernier taux SRU communiqué au 1^{er} janvier 2020 pour la commune de Brunoy de 19,86% et l'engagement de la commune de Brunoy dans un objectif de production de logements sociaux de 262 logements sociaux pour la période 2020-2022.

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 dispositions du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement prévoyant un objectif de production annuel de logements de 650 unités (décompte de décembre 2020) pour la communauté d'agglomération Val d'Yerres Val de Seine.

Considérant les objectifs de production, de diversification de l'offre en logement et de requalification du front bâti de la RN6 en constituant des réserves foncières, exposés dans le PADD du PLU de Brunoy,

Considérant que ces réserves foncières s'effectuent au cas par cas aux abords immédiats de la route nationale 6 pour lequel des études de faisabilités ont été menées sur les biens cadastrés Section AK parcelles N°489, N°490, N°488, N° 487, N°710, N° 704, N° 484, N° 485, N°482 et AK N°479 respectivement situées le long de l'Avenue de Chalandray et le long de la Route Nationale 6 à Brunoy.

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 la convention d'intervention foncière entre la ville de Brunoy, la Communauté d'agglomération Val d'Yerres Val de Seine et l'EPFIF vise à réaliser dans le secteur « ABORDS RN6 » une opération comprenant au moins 30% de logements locatifs sociaux.

Considérant que le bien objet de la DIA est situé dans le périmètre d'intervention foncière mentionné ci-dessus.

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi de densification et mixité sociale, présente un intérêt général au sens de l'article L 210-1 du code de l'urbanisme.

Considérant que dans ces conditions, la préemption du bien objet de la DIA est stratégique pour la réalisation d'une opération d'environ 160 logements dont au moins 48 logements sociaux sur l'unité foncière composée des parcelles Section AK parcelles N°489, N°490, N°488, N° 487, N°710, N° 704, N° 484, N° 485, N°482 et AK N°479,

Considérant que l'acquisition du bien est stratégique pour la réalisation des objectifs assignés.

Décide :

Article 1 :

D'acquérir aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, le bien situé 70 route nationale 6 à Brunoy (91), cadastré section AK n°479, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus :

DEUX CENT SOIXANTE DIX MILLE EUROS (270 000 €).

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

A ce prix s'ajoutent les frais de commission d'un montant de DIX MILLE EUROS (10 000 €) toutes taxes comprises à la charge de l'acquéreur.

Article 2 :

Le vendeur est informé qu'à compter de la notification de cette décision et par suite de cet accord sur le prix de vente indiqué dans la DIA, la vente de ce bien au profit de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France est réputée parfaite. Elle sera régularisée conformément aux dispositions de l'article L 213-14 du code de l'urbanisme. Le prix devra être payé dans les quatre mois de la présente décision.

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 :

- Aux propriétaires selon les indications mentionnées par Maître Nathalie Larroze désignée dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître Nathalie Larroze, notaire à l'Office notarial sise 19 rue de la gare à Brunoy (91800),
- 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 Brunoy (91).

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 Versailles.

Elle peut également, dans le même délai de deux mois, 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 Versailles.

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 14 avril 2022


Gilles BOUVELOT
Directeur Général