

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la Commune de
Brou-sur-Chantereine
pour le bien cadastré section B n° 171
sis 2 bis rue Lazare Carnot à Brou-sur-Chantereine

N° 2200161

Réf. DIA n° 077055 22 0007@ reçue le 6 avril 2022 par voie dématérialisée

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 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 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) approuvé le 24 février 2014, sa modification n° 1 du 11 janvier 2018, sa révision allégée n° 1 du 3 décembre 2019, et notamment les axes 1 « Permettre une densification maîtrisée de l'habitat, afin de favoriser un dynamisme démographique » et 3 « Assurer un dynamisme commercial et économique » des grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),

Vu le classement du bien en zone UA du PLU, à dominante habitat, appelée à se diversifier et se densifier pour affirmer le centre-ville de Brou-sur-Chantereine et notamment son axe structurant de l'avenue Carnot/Thiébaud,

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 Conseil municipal de la Commune de Brou-sur-Chantereine en date du 20 mars 1987 instaurant le droit de préemption urbain sur la totalité du territoire communal,

Vu la convention d'intervention foncière signée entre la ville de Brou-sur-Chantereine, la Communauté de communes Marne et Chantereine et l'EPFIF le 27 octobre 2008, et ses avenants n° 1 du 5 septembre 2013, n° 2 du 26 décembre 2014 et n° 3 du 21 décembre 2017, approuvés par les organes délibérants des parties à la convention, délimitant notamment un périmètre de veille foncière le long de l'avenue structurante Carnot, et y précisant l'objectif de réalisation de programmes de logements et de commerces, dont 30% au moins de logements sociaux sur l'ensemble du périmètre de veille, avec une densité globale de 45 logements à l'hectare,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) n° DA 077055 22 0007@ établie par Maître SUDRE, notaire à Torcy, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 6 avril 2022 par voie dématérialisée, informant Madame la Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien libre d'occupation situé 2 bis rue Lazare Carnot à Brou-sur-Chantereine, cadastré section B n° 171, pour une superficie de 86 m² habitable sur un terrain d'une superficie totale de 132 m², au prix de CENT DIX MILLE EUROS (110 000 €),

Vu la délibération du Conseil Municipal de Brou-sur-Chantereine du 16 juillet 2020 autorisant le maire à exercer, au nom de la commune, les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme, que la commune en soit titulaire ou délégataire, et à 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 premier alinéa de l'article L.213-3 de ce même code sur l'ensemble du périmètre de préemption urbain institué par délibération du conseil municipal,

Vu la décision n° AG/2022/022 du Maire de Brou-sur-Chantereine en date du 20 mai 2022, portant délégation à l'EPFIF l'exercice du droit de préemption urbain 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 Adjoints, l'exercice du droit de préemption,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 19 décembre 2008 portant création d'un périmètre d'étude sur le secteur du centre-ville articulé autour de l'axe Est-Ouest constitué des avenues Jean Jaurès et Victor Thiébaud, destiné à contrôler l'urbanisation de ce secteur attractif et

h

stratégique afin de requalifier ses abords, renforcer sa centralité, améliorer les modes de dessertes et offres de stationnements,

Vu l'étude de capacité du cabinet RIO réalisée sur ce secteur d'entrée de ville, concluant à la possibilité, suivant les scénarios, de réaliser près d'une centaine de logements et quelques coques commerciales sur le bien faisant l'objet de la DIA susmentionnée et sur les parcelles B 1724, B 1897, B 169, B 170, B 884, B 885 et B 1802 voisines situées dans le périmètre d'intervention foncière de l'EPFIF,

Vu les précédentes acquisitions des parcelles B 1724, B 1897 et B 1802 par l'EPFIF dans ce secteur d'entrée de ville pour une superficie de 4 560 m² en vue de la réalisation des objectifs de la convention et la situation « encerclée » de la parcelle objet de la DIA dont la maîtrise foncière par l'EPFIF permettrait, avec l'adjonction de la monopropriété voisine, la sortie d'un projet d'ensemble cohérent requalifiant l'entier front de rue,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 9 mai 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 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,

Considérants les objectifs, exposés dans le PADD du PLU de Brou-sur-Chantereine, de développement résidentiel pour favoriser une croissance démographique modérée, de valorisation et d'évolution des tissus existants par renouvellement permettant l'implantation d'un bâti moderne dans le tissu ancien, de diversification de l'offre de logement afin de maintenir une mixité sociale et intergénérationnelle, et de développement d'un tissu économique diversifié (commerces, artisanat) dans le tissu résidentiel,

Considérant que ces actions d'aménagement urbain tendant à la création d'une plus grande mixité sociale et fonctionnelle dans le cadre d'un renouvellement et d'une densification urbaine, nécessitent une maîtrise foncière préalable,

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

Considérant les différents rapprochements de l'EPFIF avec les propriétaires dès 2018, les visites du bien effectuées à cette période et l'offre amiable faite par l'EPFIF aux propriétaires le 1er avril 2019,

h

Considérant l'état très dégradé de ce bien inoccupé déjà constaté par l'EPFIF lors de ses visites en 2018 et 2019 et les objectifs de lutte contre l'insalubrité,

Considérant que le bien s'insère dans un îlot de 7 000 m² environ, constitué de la parcelle objet de la DIA, de trois parcelles déjà acquises par l'EPFIF et de trois autres propriétés, identifiées comme un secteur de renouvellement urbain au sein du secteur de veille foncière, et dont l'EPFIF assure le portage foncier jusqu'à la maîtrise complète et l'arrêt d'une programmation définitive avec les collectivités partenaires,

Considérant que l'opération projetée sur cette emprise foncière globale de 7 000 m² environ permettra de requalifier l'entrée de ville par la réalisation d'un programme mixte comprenant la création de logements dont environ 25% sociaux et de cellules commerciales dans des constructions neuves et une part de bâtiments à réhabiliter,

Considérant que cette préemption permettra ainsi de compléter la maîtrise foncière de l'emprise nécessaire à cette opération d'ensemble et requalifier l'ensemble du linéaire, le bien objet de la DIA étant encerclé par des parcelles déjà acquises par l'EPFIF,

Considérant ainsi que l'acquisition du bien est indispensable à la requalification complète de l'entrée de ville et à l'atteinte des objectifs de densification urbaine et mixité sociale et fonctionnelle assignés,

Considérant que la réalisation des objectifs mentionnés présente un intérêt général au sens de l'article L 210-1 du code de l'urbanisme,

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,

Décide :

PREEMPTION AU PRIX

Article 1 :

D'acquiescer aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, le bien situé 2 bis rue Lazare Carnot à Brou-sur-Chantereine, cadastré section B n° 171, soit au prix de CENT DIX MILLE EUROS (110.000 €) net vendeur.

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

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 à :

- Au(x) propriétaire(s) selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- A Maître SUDRE, 4 bis rue de Paris à Torcy (77200), 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 Brou-sur-Chantereine.

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 31 mai 2022

Gilles BOUVELOT
Directeur Général

