

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION
URBAIN
par délégation de la communauté d'agglomération
Pays-de-Fontainebleau
Pour le bien
Situé au 10 avenue de Fontainebleau à La Chapelle-la-Reine (77760)
Cadastré E301**

N° 2500070

Réf. DIA : 20250006

Le directeur général de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment l'article L. 321-4 ;

Vu le code de justice administrative ;

Vu le décret n° 2006-1140 du 13 septembre 2006 modifié portant création de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France ;

Vu le décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013 portant approbation du schéma directeur de la région d'Ile-de-France, visant notamment à favoriser l'urbanisation par le renouvellement urbain et la densification dans les tissus urbains existant ;

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 l'arrêté préfectoral du 7 mai 2024 adoptant le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement d'Ile de France et son annexe, comportant les dispositions dudit schéma ;

Vu la délibération instaurant le périmètre de droit de préemption sur la commune de La Chapelle-la-Reine, en date du 14 décembre 2017, n°2017-1955 ;

Vu l'arrêté préfectoral 2016/DRCL/BCCL/N°109 du 19 décembre 2016 portant création de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau ;

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 29 juin 2017 approuvant les nouveaux statuts de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau ;

Vu l'arrêté préfectoral 2002/DRCL/BLI/n°33 du 14 septembre 2022 portant modification des statuts de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau ;

Vu la délibération n° 2020-098 du 18 juin 2020 du conseil communautaire déléguant l'exercice du droit de Préemption aux communes sur leur territoire ;

Vu la délibération du conseil communautaire retirant le droit de préemption urbain à la commune de La Chapelle-la-Reine sur les périmètres visés par la convention d'intervention foncière et déléguant le droit de préemption à l'EPFIF dans les mêmes périmètres en date du 30 mars 2023, n°2023-076 ;

Vu le PLU applicable à ce jour sur la commune de La Chapelle-La-Reine et l'orientation d'aménagement et de programmation n°2 « La rue des champs » ;

Vu la délibération n° A21-1 du 24 mars 2021 du conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France validant le programme pluriannuel d'intervention 2021-2025 ;

Vu le règlement intérieur institutionnel et les délibérations adoptées par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France déléguant à son directeur général, et, en cas d'empêchement, aux directeurs généraux adjoints, l'exercice du droit de préemption ;

Vu la convention d'intervention foncière conclue entre l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France et La-Chapelle-la-Reine le 15 décembre 2022;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA)

- établie par Maître Bertrand HALATRE
- reçue à la mairie de La Chapelle-la-Reine le 14 février 2025
- portant sur le bien situé 10 avenue de Fontainebleau
soit sur la parcelle cadastrée E301
correspondant à un ancien garage sur une parcelle de 1 132 m², occupé par le locataire
- pour un montant de cent cinquante mille euros (150 000 €)
- sans indication de commission d'agence

Vu le classement du bien objet de la DIA en zone UAa du PLU destinée au centre historique du village ;

Vu la demande unique de communication de documents reçue par le propriétaire ou, le cas échéant par son mandataire, le 10 avril 2025 ;

Vu la réception desdits documents le 22 avril 2025 ;

Vu la demande de visite notifiée au propriétaire ou le cas échéant à son mandataire le 10 avril 2025 ;

Vu le refus tacite à la demande de visite ;

Vu la saisine et l'avis de la direction nationale d'interventions domaniales,

Considérant que :

Les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France sont prises en faveur de la densification du tissu urbain.

Le PADD et le PLU de la commune de La-Chapelle-la-Reine visent à renforcer l'attractivité économique du territoire et conforter son attractivité résidentielle.

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, à accompagner le développement économique et la transition écologique des territoires.

Le bien objet de la DIA fait partie du périmètre de l'OAP n°2 « La rue des champs » du PLU de La-Chapelle-la-Reine.

Le bien objet de la DIA fait partie du secteur de veille « Rue des champs » tel que défini dans la convention d'intervention foncière conclue entre la commune de La Chapelle-la-Reine et l'EPFIF le 15 décembre 2022.

L'OAP n°2 « la rue des champs » du PLU de La-Chapelle-la-Reine prévoit le renouvellement du linéaire bordant l'avenue de Fontainebleau par la construction d'un immeuble d'environ 1035 m² au programme mixte et au rez-de-chaussée dédié au commerce et à l'activité économique.

Cette OAP prévoit la desserte du cœur de l'ilot et la production dans l'ilot de 17 logements individuels.

Cette opération offre un potentiel de production d'une vingtaine de logements sociaux.

L'acquisition du bien concerné par la DIA permet une opération de revitalisation du centre-ville, objectif affiché du PLU.

L'acquisition du bien concerné par la DIA permet la dépollution des sols et la désartificialisation des sols sur l'emprise des biens existants.

L'opération envisagée présente une opportunité de recyclage urbain et nécessite une maîtrise foncière préalable.

L'acquisition du bien est stratégique pour la réalisation des objectifs assignés dans le projet de renouvellement urbain tel que défini dans l'OAP n°2 « la rue des champs » du PLU de La-Chapelle-la-Reine.

L'étude de capacité, établie par l'EPFIF le 13/05/2025, conclut à la faisabilité du projet susmentionné.

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.

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.

Les éléments qui précèdent exposent ainsi la nature du projet.

Les éléments qui précèdent démontre la réalité de l'action d'aménagement ainsi que l'intérêt général poursuivi.

Décide :

Article 1

De proposer d'acquérir le bien tel que décrit dans la DIA mentionnée ci-dessus, situé 10 avenue de Fontainebleau, section E301, d'une contenance de 1132m² au prix de :

55 000 euros (CINQUANTE CINQ MILLE EUROS).

Ce prix s'entend en l'état d'occupation des biens tel que précisé dans la DIA, ses annexes et les documents communiqués.

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'Etablissement public foncier d'Ile-de-France 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 mentionnée ci-dessus, 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 au sens de l'article L.213-2 du code de l'urbanisme. 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

En cas d'accord, l'acte authentique sera établi par le notaire représentant l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France.

Article 4

La présente décision est transmise à Monsieur le préfet de Paris et d'Ile-de-France.

Elle est notifiée, en application de l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme et dans les conditions de l'article R. 213-25 du code de l'urbanisme :

- au vendeur et, le cas échéant, à son mandataire ou représentant ;
- le cas échéant, au notaire ;
- le cas échéant, à la personne mentionnée dans la DIA qui avait l'intention d'acquérir le bien.

Article 5

La présente décision fait l'objet d'un affichage en la mairie du lieu de situation du bien concerné et d'une publication en application de l'article R. 321-12 du code de l'urbanisme.

Article 6

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de sa notification ou de sa publicité 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 dans les 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'Etablissement public foncier d'Ile-de-France.

En cas de rejet du recours gracieux par l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, la présente décision de préemption peut faire l'objet, dans un délai de deux mois suivant la notification du rejet, d'un recours devant le tribunal administratif précité. Ce délai est augmenté dans les mêmes conditions que celles évoquées ci-dessus.

L'absence de réponse de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Paris,

Le directeur général,