

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la Préfecture d'Essonne
pour le bien sis 71-73 rue Jules Ferry à Leuville-sur-Orge et cadastré
section AC n°7

N° EPFIF 2000087

Réf. DIA n°IA 091 333 20 10003

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 l'arrêté ministériel du 10 décembre 2015 portant nomination du Directeur général de l'Etablissement public foncier d'Ile de France,

VU la loi modifiée numéro 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbain en date du 13 décembre 2000,

VU la loi numéro 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 le Schéma de cohérence territoriale de Cœur d'Essonne Agglomération (SCOT) approuvé par délibération du Conseil communautaire en date du 12 décembre 2019, et notamment les axes n°1 et n°4 du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) visant notamment à favoriser une logique de formes urbaines compactes et une réponse adaptée aux besoins spécifiques des ménages,

VU les dispositions du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement du 20 décembre 2017,

VU la délibération du Conseil municipal de Leuville-sur-Orge en date du 25 mai 2005 approuvant le plan local d'urbanisme, modifié les 28 septembre 2005, 13 septembre 2007, 21 février 2008, 29 septembre 2009, 21 novembre 2013, révisé le 28 juin 2017 et modifié le 22 novembre 2018, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

VU le classement du bien en zone UA du PLU correspondant au cœur de ville,

VU le programme local de l'habitat (PLH) de Cœur d'Essonne Agglomération, approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 12 décembre 2019,

VU le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France le 15 septembre 2016,

VU la délibération n°36-26-87 du Conseil municipal de la Commune de Leuville-sur-Orge en date du 26 juin 1987 instaurant le droit de préemption urbain (DPU) sur la zone délimitée au plan annexé à ladite délibération,

VU l'arrêté préfectoral n°756-2017-DDT-SHRU du 19 décembre 2017 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 triennale 2014-2016 pour la commune de Leuville-sur-Orge, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de l'Essonne le 21 décembre 2017 et transférant le droit de préemption urbain au Préfet de l'Essonne, conformément à l'article L 210-1 du code de l'urbanisme,

VU la délibération du 4 décembre 2019 du Bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France n°B19-4-9 approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Leuville-sur-Orge, la communauté Cœur d'Essonne Agglomération et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

VU la délibération du 28 novembre 2019 n°05-11-2019 du Conseil municipal de Leuville-sur-Orge approuvant la convention entre la commune, la communauté Cœur d'Essonne Agglomération et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

VU la délibération du 12 décembre 2019 n°19.246 de la communauté Cœur d'Essonne Agglomération approuvant la convention cadre entre la commune, Cœur d'Essonne Agglomération et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

VU la convention d'intervention foncière conclue le 11 février 2020 entre la commune de Leuville-sur-Orge, la communauté d'agglomération Cœur d'Essonne Agglomération et l'EPFIF prévoyant que lorsque la commune fait l'objet d'un arrêté préfectoral pris au titre de l'article L302-9-1 du CCH et dans les cas où l'article L210-1 prévoit que le droit de préemption est exercé par le représentant de l'Etat dans le département, ce dernier peut déléguer le droit de préemption à l'EPFIF en dehors des secteurs d'intervention mentionnés dans la convention d'intervention foncière,

VU la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Marie-Paule ALGRET, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 21 janvier 2020 en mairie de Leuville-sur-Orge, relative à la cession du bien situé à Leuville-sur-Orge (91310) – n°71-73 rue Jules ferry, cadastré section AC n°7, faisant l'objet d'un bail commercial, moyennant le prix de 400 000 € (QUATRE CENT MILLE EUROS),

VU l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 modifiée relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période, et notamment son article 12quater,

VU l'arrêté préfectoral n°2020-DDT-SHRU-131 du 23 avril 2020 déléguant l'exercice du droit de préemption urbain à l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France à l'occasion de la DIA reçue le 21 janvier 2020 en mairie de Leuville-sur-Orge, portant sur le bien situé au 71-73 rue Jules Ferry à Leuville-sur-Orge, cadastré section AC n°7,

VU le règlement intérieur institutionnel et la délibération adoptée par le Conseil d'administration de l'EPPFIF le 8 octobre 2015 déléguant à son Directeur Général, et, en cas d'empêchement, au Directeur Général Adjoint, l'exercice du droit de préemption,

VU la délibération adoptée par le Conseil d'administration de l'EPPFIF le 20 juin 2019 déléguant en cas d'absence ou d'empêchement du Directeur Général, le droit de préemption aux Directeurs généraux Adjoints,

VU le courrier du Préfet de demande de pièces complémentaires en date du 9 mars 2020 et leur réception le 12 mars 2020,

VU l'étude de faisabilité réalisée par l'association Solidarités Nouvelles pour le Logement concluant à la possibilité de réaliser sur le bien faisant l'objet de la DIA susmentionnée une opération de 8 logements sociaux d'environ 450m² de Surface Utile,

VU l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 3 juin 2020,

CONSIDERANT 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,

CONSIDERANT qu'en application de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, l'objectif global de réalisation de logements sociaux de la commune de Leuville-sur-Orge pour la période triennale 2014-2016 était de 50 logements,

CONSIDERANT que le bilan triennal 2014-2016 fait état d'une réalisation globale de 10 logements sociaux, soit un taux de réalisation de l'objectif triennal de 20%,

CONSIDERANT les objectifs triennaux pour la période 2017-2019 de construction de 89 logements sociaux à l'échelle de la commune,

CONSIDERANT les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF) visant notamment à optimiser l'espace urbanisé par le renouvellement urbain et la densification dans les tissus urbains existants,

5

CONSIDERANT l'orientation n°2 de l'axe 1 du schéma de cohérence territoriale (SCOT) de Cœur d'Essonne Agglomération visant notamment à limiter la consommation des espaces non urbanisés par la densification du tissu urbain existant, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

CONSIDERANT l'orientation n°1 de l'axe 4 du schéma de cohérence territoriale (SCOT) de Cœur d'Essonne Agglomération visant à développer une offre d'habitat attractive et équilibré, et notamment en apportant une réponse aux besoins des plus précaires, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

CONSIDERANT 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,

CONSIDERANT que le bien objet de déclaration d'intention d'aliéner susvisée est situé en zone UA du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Leuville-sur-Orge, zone qui correspond à la partie ancienne du bourg affectée essentiellement à l'habitation, ainsi qu'aux activités commerciales, artisanales et équipements collectifs,

CONSIDERANT les dispositions de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme prévoyant que lorsque le Préfet délègue son droit de préemption, les biens ainsi acquis doivent être utilisés en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction permettant la réalisation des objectifs fixés dans le programme local de l'habitat ou déterminés en application du premier alinéa de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation,

CONSIDERANT que le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France le 15 septembre 2016, fixe pour objectif prioritaire à l'EPFIF de contribuer à accélérer et augmenter la production de logements et en particulier de logements sociaux,

CONSIDERANT que la convention d'intervention foncière conclue entre la ville de Leuville-sur-Orge, la communauté Cœur d'Essonne Agglomération et l'EPFIF a notamment pour objectif la sortie de carence de la Commune, mise en place depuis 2017, par la réalisation de 50 logements sur le périmètre du DPU,

CONSIDERANT que le bien objet de la DIA est situé dans le périmètre du DPU de la commune de Leuville-sur-Orge,

CONSIDERANT que l'acquisition du bien objet de la DIA permettra de réaliser une opération de 8 logements sociaux d'environ 450m² de Surface Utile,

CONSIDERANT que la réalisation de l'objectif poursuivi, à savoir un projet de 8 logements sociaux, présente un intérêt général au sens de l'article L 210-1 du code de l'urbanisme,

CONSIDERANT que l'acquisition du bien est stratégique pour la réalisation des objectifs assignés,

DECIDE

ARTICLE 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 71-73 rue Jules Ferry à Leuville-sur-Orge, cadastré AC n° 7, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de 350 000 € (TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS)

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 :

- SCI CLASAM, Monsieur ESTEVES, Madame TEIXEIRA co-gérants, 16 impasse du Moulin à Vent 91310 LONGPONT-SUR-ORGE, en tant que propriétaire,
- Maître Marie-Paule ALGRET, 1 place des Capétiens 91311 MONTLHERY, notaire en tant que notaire et mandataire de la vente,
- SARL LOGE 91, 3 avenue Hélène Boucher 91170 VIRY CHATILLON, en tant qu'acquéreur évincé,

ARTICLE 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie de Leuville-sur-Orge.

4

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.

Le décompte de ces délais doit être réalisé en tenant compte des dispositions spécifiques liées à l'épidémie de covid-19, et notamment l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période

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 16 juin 2020



Gilles BOUVELOT
Directeur Général