

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la Commune de Ballainvilliers
pour le bien situé 18 avenue de la Division Leclerc
cadastré section AK n° 257

N° 2100033

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 l'arrêté ministériel du 18 décembre 2020 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 les dispositions du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement du 20 décembre 2017,

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 27 juin 2019, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le programme local de l'habitat intercommunal de la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 18 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,

h

Vu la délibération du Conseil municipal de la Commune en date du 30 septembre 2003 complétant les délibérations des 25 mars 1988, 26 octobre 1990 et 25 mars 1999, instituant un Droit de Prémption Urbain sur l'ensemble des zones dites « NA » du Plan d'Occupation des Sols,

Vu la délibération du Conseil Municipal de Ballainvilliers n° 2008-15 du 19 février 2008, portant extension du droit de prémption aux zones U et AU du PLU,

Vu la délibération n° B19-2 du 20 juin 2019 du Bureau du Conseil d'administration de l'EPFIF approuvant la convention d'intervention foncière ci-dessous,

Vu la délibération n° 19.06.46.7 du 27 juin 2019 de la Commune de Ballainvilliers approuvant la convention foncière susnommée,

Vu la délibération n° 2019-187 du 26 juin 2019 de la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay approuvant la convention foncière susnommée,

Vu la convention d'intervention foncière entre la commune de Ballainvilliers, la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la DIA établie par Me DAUDE, notaire à CORBEIL-ESSONNES (91100), reçue le 20 novembre 2020 en mairie de Ballainvilliers informant Mme le Maire de l'intention des propriétaires de céder le bien situé 18 avenue de la Division Leclerc, cadastré section AK n° 257, d'une superficie totale de 1 241 m², moyennant le prix d'UN MILLION CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (1 185 000,00€) en valeur libre,

Vu la délibération n° 20.0614.1-1 du Conseil municipal de Ballainvilliers, du 11 juin 2020 indiquant les délégations consenties au Maire par le Conseil Municipal,

Vu la décision du Maire en date du 27 novembre 2020, portant délégation à l'EPFIF l'exercice du droit de prémption 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 le 8 octobre 2015 modifié le 20 juin 2019 et le 26 juin 2020, délégrant à son Directeur Général l'exercice du droit de prémption,

Vu la demande de de pièces complémentaires adressée, dans le cadre de la loi ALUR, par l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France aux propriétaires et à leur notaire, par voie d'huissier le 19 janvier 2021, prorogeant le délai d'instruction de la DIA jusqu'à la date de réception de la dernière pièce complémentaire demandée,

Vu l'absence de réception des pièces susmentionnées,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 28 janvier 2021,

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,

6

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,

Considérant les objectifs de confortation d'un cadre de vie agréable, permettant aux habitants de bénéficier d'une offre adaptée à leurs besoins actuels et futurs, notamment en termes de logements, et de préservation des espaces agricoles et naturels exposés dans le PADD du PLU de Ballainvilliers,

Considérant 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 / d'agir en faveur du développement économique,

Considérant que le PLH visé ci-dessus exprime l'objectif de réalisation de 396 logements dont 217 logements sociaux sur la période 2019-2024 à Ballainvilliers,

Considérant que le bien objet de la DIA est situé dans le périmètre d'intervention foncière au titre de la convention conclue entre l'EPFIF et la ville de Ballainvilliers,

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi, à savoir la constitution de réserves foncières en vue de permettre des actions d'aménagement visant la mise en œuvre d'une politique de l'habitat intercommunal, 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,

Considérant que l'acquisition du bien objet de la DIA permettrait, après remembrement des parcelles voisines, de réaliser une opération de logements mixte, engageant la requalification des *abords ballainvillois de la RN20*,

Décide :

Article 1 :

D'acquérir, par délégation du droit de préemption urbain, le bien situé 18 avenue de la division Leclerc à Ballainvilliers, cadastré section AK n° 257, au prix de SIX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (650.000,00€) en valeur libre.

Article 2 :

Les vendeurs sont informés qu'ils disposent 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 :

- leur 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. L'acte de vente devra être signé dans les trois mois, et le prix payé dans les quatre mois à compter de la réception de la lettre d'acceptation ;

- leur 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, conformément aux articles R213-8 et R213-11 du Code de l'Urbanisme ;
- la renonciation à vendre le bien précité. Toute nouvelle mise en vente du bien nécessitera le dépôt d'une nouvelle déclaration d'intention d'aliéner.

Le service auquel la réponse doit parvenir est l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ILE-DE-FRANCE – Agence opérationnelle 1 – 4/14 rue Ferrus 75014 Paris. A défaut de notification de la réponse dans le délai de deux mois susvisé, les vendeurs seront réputés 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 :

- Aux propriétaires selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître DAUDE, 5 rue Féray à CORBEIL-ESSONNES (91100), 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 Ballainvilliers.

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 compétent.

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

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 8 mars 2021

Gilles BOUVELOT
Directeur Général

