

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la Commune de Longjumeau
pour le bien situé Place de l'Eglise
cadastré section AE n°158

N° 2300085

Réf. DIA n° 091 345 23 1 0008

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 leur 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 09 décembre 2013, mis à jour le 23 mai 2016, le 24 septembre 2019 et le 6 janvier 2021, modifié le 13 décembre 2016, le 18 décembre 2018 et le 2 juillet 2019 et mis en compatibilité dans le cadre de déclarations de projets le 3 octobre 2017 et le 18 décembre 2018, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le classement du bien en zone UB du PLU, correspondant au centre-ville récent et aux faubourgs et quartiers limitrophes du centre-ville,

Vu la délibération du conseil municipal n°14.06.2018 du 23 juin 2014 instaurant un périmètre d'études sur le secteur du centre-ville,

Vu la délibération du conseil municipal n°20.12.12 en date du 15 décembre 2020 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération n°22.07.04 du 5 juillet 2022 prenant acte du débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) dans le cadre de la révision générale du PLU,

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 28 juin 2022 n° B22-2-5 du Bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la ville de Longjumeau, la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 5 juillet 2022 n° 22.07.06 du Conseil municipal de la ville de Longjumeau approuvant la convention d'intervention foncière entre la ville, la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 28 septembre 2022 n° 2022-256 de la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay approuvant la convention d'intervention foncière entre la ville, la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 30 novembre 2022 entre la commune de Longjumeau, la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay et l'EPFIF délimitant entre autres le périmètre de veille foncière « Centre-ville », et précisant l'objectif de réalisation de 300 logements pour un plafond d'engagement de 10 000 000 €,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA), établie par Me Benjamin Latil en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 10 janvier 2023 en mairie de Longjumeau, informant Madame le Maire de l'intention de l'Association diocésaine d'Evry Corbeil Essonnes d'aliéner le bien situé Place de l'Eglise à Longjumeau, cadastré section AE n° 158, libre de toute occupation, moyennant le prix de 170 000 € (CENT SOIXANTE DIX MILLE EUROS),

Vu la délibération n° 22.10.15 du Conseil municipal de Longjumeau du 18 octobre 2022 autorisant le Maire à exercer, au nom de la commune, le droit de préemption urbain et à en déléguer l'exercice à l'occasion de l'aliénation d'un bien,

Vu la décision du Maire n°47/23 en date du 17 février 2023, portant délégation à l'EPFIF l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de la DIA susvisée,

Vu le règlement intérieur institutionnel et les délibérations adoptées par le Conseil d'administration de l'EPPFIF déléguant à son Directeur Général, et, en cas d'empêchement, aux Directeurs Généraux Adjointes, l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande de pièces complémentaires effectuée le 22 février 2023 et leur réception le 6 avril 2023,

Vu l'étude de capacité réalisée sur le bien mis en vente et sur les parcelles avoisinantes AE n°708, AE n°466, AE n°465, AE n°707 et AE n°700 situées dans le périmètre d'intervention foncière de l'EPPFIF, concluant à la possibilité de réaliser environ 50 logements sur l'îlot,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 3 avril 2023,

Considérant :

Considérant les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France notamment en faveur de la densification du tissu urbain, et notamment dans les espaces urbanisés à optimiser,

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 la parcelle faisant l'objet de la déclaration d'intention d'aliéner est située dans le périmètre d'études du centre-ville instauré par délibération le 23 juin 2014 et que ce périmètre a pour objectif notamment de réfléchir à la densification du tissu urbain du secteur,

Considérant que l'étude de programmation urbaine du centre-ville et le plan directeur d'aménagement du 15 décembre 2015 mettent en exergue l'axe stratégique et historique de la Rue du Président François Mitterrand et la mise en valeur des abords de l'Eglise Saint-Martin, monument historique classé depuis 1910,

Considérant que la parcelle précitée est située en vis-à-vis de l'Eglise et que la commune souhaite revaloriser ses abords et particulièrement le parvis, en réduisant le stationnement comme cela a été identifié dans l'étude de programmation de 2015,

Considérant que la parcelle précitée a été précisément repérée comme un élément stratégique dans l'étude urbaine notamment pour privilégier la création d'un projet de haute qualité architecturale et qu'il est nécessaire de constituer une réserve foncière en ce sens,

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'EPPFIF de contribuer à accélérer et augmenter la production de logements et d'agir en faveur du développement économique,

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

Considérant la possibilité de réaliser sur le bien objet des présentes, ainsi que sur les parcelles attenantes cadastrées AE n°708, AE n°466, AE n°465, AE n°707 et AE n°700, une opération d'environ 50 logements, accompagnée d'une reconfiguration de l'espace public, permettant la requalification de l'îlot de la place de l'Eglise et la mise en valeur de son caractère patrimonial,

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi, à savoir la réalisation à terme d'une opération d'aménagement visant à mettre en œuvre un projet urbain via la réalisation de logements, et à sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels, présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que ces actions d'aménagement urbain tendant à la requalification de l'îlot de la place de l'Eglise et à la mise en valeur de son caractère patrimonial, nécessitent une maîtrise foncière préalable,

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 dans ces conditions, la préemption du bien objet de la DIA susvisée est stratégique pour la réalisation du projet de réaménagement de la place de l'Eglise au sein du secteur « Centre-Ville »,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis Place de l'Eglise à Longjumeau, cadastré AE n° 158, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de CINQUANTE MILLE EUROS (50 000 €),

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

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 :

- A l'Association Diocésaine d'Evry Corbeil-Essonnes, propriétaire selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître Benjamin LATIL, 54 rue de Varenne à Paris, notaire en tant que notaire et mandataire de la vente,
- A la SCI SAINT-MARC IMMOBILIER, 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 Longjumeau.

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. 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'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 de Versailles. Ce délai est augmenté dans les mêmes conditions que celles évoquées ci-dessus.

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 4 avril 2023



Gilles BOUVELOT
Directeur Général