

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la Ville de Champlan
pour le bien situé 6 bis Rue du Moulin par le Bas
à Champlan
cadastré section AN n° 367

Décision N° 2300090

Réf. DIA reçue en Mairie de Champlan le 19 janvier 2023

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 fonciers 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 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'absence ou d'empêchement, aux Directeurs Généraux Adjointes, l'exercice du droit de préemption,

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 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 plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 2 février 2020, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le classement du bien en zone UCb du PLU, destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, à dominante d'habitations collectives, assurant la continuité urbaine jusqu'au Moulin de la Bretèche, et entretenant un rapport de compatibilité avec l'OAP dédiée,

Vu l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dite « Les Coteaux de la Bretèche » et ses principes d'aménagement,

Vu le classement du bien en zone C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome Paris – Orly,

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 26 juin 2020 n° B20-2-10 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Champlan, la Communauté Paris Saclay et l'EPFIF,

Vu la délibération du 25 juin n°2020-36 du Conseil municipal de la ville de Champlan approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Champlan, la Communauté Paris Saclay et l'EPFIF,

Vu la délibération du 16 juillet 2020 n° 2020-195 de la Communauté Paris Saclay approuvant la convention d'intervention foncière entre la ville, la Communauté Paris Saclay et l'EPFIF,

Vu la convention d'intervention foncière signée le 24 juillet 2020 entre la ville de Champlan, la Communauté Paris Saclay et l'EPFIF déterminant les conditions et modalités d'intervention de l'EPFIF dans son accompagnement de la politique foncière de la Ville sur des périmètres spécifiques, dont le secteur dit « La Bretèche », avec un budget estimatif global de 15 millions d'euros et ayant pour terme le 30 juin 2024,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Eric TRUFFET, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 19 janvier 2023 en mairie de Champlan, informant Monsieur le Maire de l'intention des propriétaires d'aliéner le bien situé à Champlan, 6 bis Rue du Moulin par le Bas, cadastré section AN n°367, à usage d'entrepôt, occupé au titre d'un bail dérogatoire, moyennant le prix de TROIS CENT SOIXANTE-QUINZE MILLE EUROS (375 000 €), en ce non compris une commission d'un montant de VINGT-DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (22 500 €) à la charge de l'acquéreur,

Vu la décision n° D2/2023 du Maire de Champlan en date du 25 janvier 2023 portant délégation du droit de préemption urbain à l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la demande unique de visite et de pièces complémentaires effectuée le 22 février 2023 et la visite du bien effectuée le 13 mars 2023,

Vu les acquisitions déjà réalisées dans le secteur de La Bretèche par l'EPFIF en vue de la réalisation des objectifs de la convention,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 24 mars 2023,



Considérant :

Considérant les orientations du Schéma directeur de la région Ile-de-France notamment en faveur de la densification du tissu urbain, identifiant le Sud-Ouest de Champlan, dont fait partie le secteur « La Bretèche », comme « espace urbanisé 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 le PADD du PLU visé ci-dessus exprime l'objectif de la Ville de favoriser la mixité sociale et fonctionnelle sur le territoire champlanais et, plus particulièrement, à inscrire les projets dans un processus de renouvellement urbain et de reconquête de friches industrielles, notamment sur le secteur de « La Bretèche »,

Considérant l'OAP n°1 du PLU « Les Coteaux de La Bretèche » prévoyant la réalisation, à court terme, de 120 logements environ dont 25% de logements, ainsi que la désimperméabilisation et la dépollution du site de l'ancienne usine dite « Messier », jouxtant le bien objet de la présente décision,

Considérant que le plan de zonage et le règlement du PLU classent la parcelle précitée en zone UCb au PLU, en tant que zone destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, à dominante d'habitations collectives, assurant la continuité urbaine jusqu'au Moulin de la Bretèche, et entretenant un rapport de compatibilité avec l'OAP dédiée,

Considérant 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 l'augmentation de la production de logements et au développement économique,

Considérant le programme de la convention d'intervention foncière entre la ville de Champlan, la Communauté d'agglomération Paris Saclay et l'EPFIF fixant l'objectif de réaménagement urbain du secteur « La Bretèche » en vue de la réalisation d'une opération globale de logements et d'équipements,

Considérant que le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner est situé dans le périmètre d'intervention foncière à l'intérieur duquel l'EPFIF intervient, au titre de la convention susmentionnée,

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi de densification et de mixité sociale présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que l'acquisition du bien objet de la préemption permettra la réalisation d'une opération de 120 logements environ, dont 25% de logements sociaux, ainsi que des équipements dédiés à l'écologie et à l'environnement, sur une unité foncière constituée par le bien susvisé et les parcelles cadastrées voisines faisant l'objet de l'OAP « Les Coteaux de la Bretèche »,

Considérant que les acquisitions déjà réalisées par l'EPFIF dans le secteur « La Bretèche » et notamment les acquisitions des biens cadastrés section AN numéros 326-328-330-305p d'une superficie totale de 16 527 m² à Champlan démontrent la réalité du projet,

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 des objectifs assignés,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 6 bis Rue du Moulin par le Bas à Champlan, cadastré section AN n° 367, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de TROIS CENT DIX-SEPT MILLE EUROS (317 000 €), en ce compris la commission d'agence.

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 et sous pli recommandé avec accusé de réception :

- Aux vendeurs, selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- A Maître Eric TRUFFET, 1 Place Boieldieu 75002 Paris, 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 Champlan.

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'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.

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 11 avril 2023



Le Directeur Général
Gilles BOUVELOT