

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la Ville de Longjumeau
pour le bien situé 9 rue Copernic, Longjumeau
cadastré section AL n°111

N° 2300120

Réf. DIA n°0913452310036

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,

Vu le classement du bien en zone UH2 du PLU en vigueur, correspondant aux quartiers d'habitat pavillonnaire traditionnel,

Vu l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU en vigueur sur le secteur « Hauts de Gravigny »,

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 signée le 30 novembre 2022 entre la commune Longjumeau, la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay et l'EPPFIF délimitant entre autres le périmètre de veille foncière « Balizy-Gravigny »,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA), en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 03 mars 2023 en mairie de Longjumeau, informant Madame le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien cadastré section AL n° 111, comprenant un pavillon et un abri de jardin, sis 9 rue Copernic à Longjumeau, libre de toute occupation, moyennant le prix de QUATRE CENT QUARANTE CINQ MILLE EUROS (445 000 €), avec une commission d'agence d'un montant de DIX SEPT MILLE EUROS (17 000 €) TTC à charge des vendeurs,

Vu la délibération du conseil municipal n°22.10.15 en date du 18 octobre 2022 autorisant la délégation de l'exercice du droit de préemption et du droit de priorité à l'occasion de l'aliénation d'un bien, à l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France (EPPFIF),

Vu la décision du Maire n°79/23 en date du 27 mars 2023 déléguant le droit de préemption urbain à l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France sur la parcelle AL n°111 sise 9 rue Copernic,

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 7 avril 2023 et leur réception le 12 avril 2023,

Vu la demande de visite adressée aux propriétaires, à leur mandataire et au notaire mentionné ci-dessus, le 7 avril 2023 et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite, le 18 avril 2023,

Vu l'étude de capacité réalisée sur le bien mis en vente ainsi que sur les parcelles avoisinantes cadastrées AL n°110 et AL n°717, situées dans le secteur de veille foncière de l'EPFIF dit « Balizy-Gravigny », concluant à la possibilité de réaliser une cinquantaine de logements sur l'ilot,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 5 mai 2023,

Considérant :

Considérant les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France notamment en faveur de la densification du tissu urbain, en particulier à proximité des gares,

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 l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU en vigueur, laquelle prévoit le développement d'une opération de logements mixtes, la création d'une crèche et la réalisation de nouvelles voies de liaison permettant de fluidifier la circulation du secteur,

Considérant que le bien immobilier faisant l'objet de la déclaration d'aliéner est contigu au périmètre de l'OAP du PLU en vigueur,

Considérant que ce bien a été identifié comme un élément stratégique dans les études préalables de la future OAP du PLU en révision notamment pour la création d'une voie d'accès et qu'il est nécessaire de constituer une réserve foncière,

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'EPFIF 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 de veille foncière à l'intérieur duquel l'EPFIF intervient,

Considérant la possibilité de réaliser sur le bien objet des présentes, ainsi que sur les parcelles avoisinantes cadastrées AL n°110 et AL n°717, une opération d'une cinquantaine de logements, et plus largement avec le remembrement des fonciers voisins, une opération d'aménagement d'ensemble permettant son désenclavement, la création de logements et la réalisation d'un équipement public,

Considérant l'acquisition du 10 mai 2023, par suite de l'exercice du droit de préemption urbain par l'EPFIF, du bien cadastré AL n°717 sis 5 rue Copernic au sein du périmètre opérationnel ci-avant relaté,



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 d'un équipement collectif sur le secteur 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 création d'un nouveau quartier, 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 d'aménagement d'un futur quartier au sein du secteur « Balizy-Gravigny »,



Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 9 rue Copernic à Longjumeau, cadastré AL n°111, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de QUATRE CENT MILLE EUROS (400 000 €).

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 par voie d'huissier à :

- Au propriétaire selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître Vanessa GASPARD, Notaires Heuel et Associés, 10 place de Bretten à Longjumeau, notaire 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 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'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. Ce délai est augmenté dans les mêmes conditions que celles évoquées ci-dessus.

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 mai 2023,