

DECISION
Exercice du droit de préemption
en Zone d'Aménagement différé (ZAD)
par délégation de l'EPA Paris Saclay
pour le bien situé 7 rue de Bièvres à Saclay
cadastré section B n° 38 - Lot n°3

N° 2300105

Réf. DIA n° 0915342310005

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 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 schéma directeur de la région Ile de France approuvé par décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013,

Vu le décret n°2009-248 du 3 mars 2009 inscrivant les opérations d'aménagement du plateau de Saclay parmi les opérations d'intérêt national,

Vu l'arrêté préfectoral n°2013-DDT-STANO-271 du 2 juillet 2013 délimitant un périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur le secteur du Christ de Saclay situé sur la commune de Saclay,

Vu l'arrêté préfectoral n°2013-DDT-STANO-366 du 7 octobre 2013, portant création d'une zone d'aménagement différé sur le secteur du Christ de Saclay situé sur la commune de Saclay, et désignant l'EPA Paris-Saclay comme titulaire du droit de préemption dans le périmètre délimité,



Vu l'arrêté préfectoral n°2019-DDT-STP-237 du 9 juillet 2019 portant renouvellement d'une zone d'aménagement différé sur le secteur dit Christ de Saclay situé sur la commune de Saclay, maintenant l'EPA Paris-Saclay comme titulaire du droit de préemption dans le périmètre délimité, et lui donnant la possibilité en application de l'article L213-3 du Code de l'urbanisme de déléguer ce droit,

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 convention d'études signée en septembre 2017 entre la ville de Saclay, la communauté d'agglomération Paris-Saclay, le Centre d'Etudes Atomiques (CEA) et l'EPA Paris-Saclay et l'étude urbaine et paysagère lancée sur le Christ de Saclay,

Vu la déclaration d'utilité publique des travaux et aménagements de la ligne de métro dite ligne verte – 18 publiée au Journal Officiel du 28 mars 2017,

Vu le contrat de développement territorial Paris-Saclay Territoire Sud dans sa version définitive en date du 13 mai 2016,

Vu la procédure de dialogue compétitif lancée au printemps 2021 en vue de la désignation d'une équipe de maîtrise d'œuvre urbaine, paysagère et technique chargée notamment de réaliser le plan guide d'aménagement du secteur,

Vu la délibération du 29 septembre 2014 n°2014-09-29/90 du Conseil municipal de la ville de Saclay approuvant la convention cadre entre la ville de Saclay, l'EPA Paris-Saclay et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 8 octobre 2014 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Saclay, l'EPA Paris-Saclay et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération de l'EPA Paris-Saclay du 20 décembre 2010 déléguant au Président Directeur Général l'attribution 2° prévue à l'article 11 : Les conditions générales de passation des contrats, conventions et marchés, en ce compris la convention d'intervention foncière entre la commune de Saclay, l'EPA Paris-Saclay et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 28 novembre 2014 entre la Ville de Saclay, l'EPA Paris-Saclay et l'EPFIF délimitant le périmètre « Christ de Saclay » précisant l'objectif de réalisation de programmes de logements comportant 90 logements par hectare et des programmes d'activités économique comportant 5000 m² de surface d'activités par hectare,

Vu l'avenant à la convention d'intervention foncière susvisée en date du 21 novembre 2022,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Marjorie BERTHET-VINCENT, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 13 février 2023 en mairie de Saclay, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien situé à SACLAY, 7 rue de Bièvres, cadastré section B n°38 et formant le lot de copropriété n°3, dans l'état d'occupation indiqué dans la DIA, moyennant le prix d'UN MILLION CENT CINQUANTE DEUX MILLE EUROS (1 152 000 €),



Vu la délibération 2019-128 du 10 octobre 2019 du Conseil d'administration de l'EPA Paris-Saclay déléguant son droit de préemption au directeur général au sein de la ZAD du Christ de Saclay renouvelée,

Vu la décision n°2023-023 du Directeur Général de l'EPA Paris-Saclay en date du 3 mars 2023, portant délégation ponctuelle à l'EPFIF de l'exercice du droit de préemption en ZAD du Christ de Saclay renouvelée, 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 déléguant à son Directeur Général, et, en cas d'empêchement, aux Directeurs Généraux Adjoints, l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande conjointe de visite et de pièces complémentaires effectuée le 28 mars 2023, la réception desdites pièces le 5 avril 2023 et le constat contradictoire réalisé à l'issue de la visite le 14 avril 2023,

Vu les acquisitions et reventes déjà réalisées sur le secteur du Christ de Saclay en vue de la réalisation des objectifs de la convention,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Foncières en date du 20 avril 2023,

Considérant l'intérêt stratégique du secteur du Christ de Saclay pour le développement du Plateau de Saclay avec la création d'une gare du Grand Paris Express et la présence du Commissariat à l'Energie Atomique,

Considérant qu'il importe de préserver la possibilité d'un aménagement équilibré et cohérent sur le secteur du Christ de Saclay et pour cela de constituer des réserves foncières,

Considérant que le bien objet de la DIA est situé dans la zone d'aménagement différé (ZAD) du Christ de Saclay,

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

Considérant les acquisitions déjà réalisées par l'EPFIF dans le secteur du Christ de Saclay, notamment des biens sis VC du Christ, 6 chemin du Château d'Eau, 4 rue de Bièvres ainsi que l'acquisition en cours du bien sis 7 route de Bièvre et formant les lots de copropriété n°1 et n°2, qui 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 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 en particulier de logements sociaux et d'agir en faveur du développement économique,

Considérant que dans ces conditions, la préemption du bien objet de la DIA susvisée est stratégique pour la réalisation du projet urbain du Christ de Saclay,

h

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 7 rue de Bièvres à Saclay, cadastré section B n°38 et formant le lot de copropriété n°3, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de HUIT CENT MILLE EUROS (800 000 €).

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 :

- Aux propriétaires selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître Marjorie BERTHET-VINCENT, 5 rue Montaigne - 74000 ANNECY, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- Au locataire 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 Saclay.

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'EPIFIF dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Paris, le

Directeur Général