

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la Commune de Verrières-le-Buisson
pour le bien situé 16 rue des Gardes
cadastré section AI n°220 et 249

N°2400003

Réf. DIA n° 916452310148 reçue le 18 octobre 2023 en mairie de Verrières-le-Buisson

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 du 20 décembre 2017 complétées par arrêté du 28 juillet 2022,

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 18 mars 2019,

Vu le classement du bien objet de la DIA en zone UI du PLU, correspondant à l'ensemble des secteurs d'activités économiques,

Vu la proximité immédiate de la ZAE des Petits Ruisseaux,

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 n° 77/91/NM/EF du Conseil municipal de la Commune en date du 27 mai 1991 instaurant le droit de préemption urbain sur l'ensemble du territoire communal,

Vu la délibération du 18 décembre 2020 n° 2020-386 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Verrières-le-Buisson, la communauté d'agglomération Paris Saclay et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 17 décembre 2020 n°2020/122 du Conseil municipal de la ville de Verrières-le-Buisson approuvant la convention cadre entre la ville de Verrières-le-Buisson, la communauté d'agglomération Paris-Saclay et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 16 décembre 2020 n°B-20-3-28 du conseil communautaire de la Communauté d'agglomération Paris Saclay approuvant la convention cadre entre la ville de Verrières-le-Buisson, la communauté d'agglomération Paris Saclay et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 15 avril 2021 entre la commune de Verrières-le-Buisson, la Communauté d'agglomération Paris Saclay et l'EPFIF délimitant le périmètre de veille foncière lequel comprend le périmètre dit « ZAE des Petits Ruisseaux » précisant l'objectif de réalisation de logement, notamment sociaux, ayant pour échéance décembre 2027, pour un budget estimatif global de 25 000 000 € sur l'ensemble de la commune,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Thomas LESELLIER, notaire à Châtenay-Malabry (92290), en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 18 octobre 2023 en mairie de Verrières-le-Buisson, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien situé à Verrières-le-Buisson, 16 rue des Gardes, cadastré section AI n° 220-249, faisant l'objet d'un bail dans l'état d'occupation indiqué dans la DIA, moyennant le prix de 750 000€.

Vu la décision du Maire n°2023/151 en date du 14 novembre 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'EPFIF déléguant à son Directeur Général, et, en cas d'empêchement, aux Directeurs Généraux Adjoints, l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande de pièces complémentaires effectuées le 27 novembre 2023 et leur réception le 4 décembre 2023,

Vu la demande de visite adressée aux propriétaires, à leur au notaire mentionné ci-dessus, le 27 novembre 2023 septembre 2023 et le constat contradictoire réalisé à l'issue de la visite qui s'est tenue le 11 décembre 2023,

Vu les acquisitions déjà réalisées dans le secteur de la ZAE des Petits Ruisseaux (AI71, AI 78, AI95) par l'EPFIF, en vue de la réalisation des objectifs de la convention,

Vu le souhait de la commune de Verrières-le-Buisson de maintenir l'activité à proximité de la ZAE,

Vu le recensement des entreprises effectué par l'aménageur Paris Sud Aménagement désigné sur la ZAE des Petits Ruisseaux, identifiant des entreprises occupantes intéressées par du relogement à proximité immédiate dans le cadre de la ZAE susmentionnée,

Vu les échanges entre Paris Sud Aménagement et les entreprises occupantes de la ZAE des Petits Ruisseaux,

Vu la réunion publique tenue le 21 juin 2023 présentant l'étude économique réalisée par l'aménageur Paris Sud Aménagement, en présence de la Commune de Verrières-le-Buisson, de la Communauté d'agglomération Paris Saclay, la Direction Départementale des Territoires de l'Essonne et l'Etablissement Public Foncier,

Vu les entreprises identifiées dans la ZAE des Petits Ruisseaux nécessitant un relogement dont les locaux correspondent, par leur superficie au bien objet de la DIA susvisée,

Vu la nécessité de réaliser les relocalisations des sociétés ainsi identifiées,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 22 décembre 2023,

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,

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

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi à savoir promouvoir la mixité sociale et urbaine 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 créer un projet mixte de logements, notamment sociaux et d'activités, nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Considérant les acquisitions déjà réalisées par l'EPFIF dans le secteur de la ZAE et notamment les acquisitions des biens sis 9/23/33/ rue des Petits Ruisseaux, 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 dans ces conditions, la préemption du bien objet de la DIA susvisée est stratégique pour la réalisation du projet précité, permettant le maintien, l'extension et l'accueil d'activités économiques au sens de l'article L300-1 du code de l'urbanisme,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 16 rue des Gardes à Verrières-le-Buisson cadastré AI n°249-220 tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de SIX CENT CINQUANTE-SEPT MILLE EUROS (657 000 €).

Ce prix s'entendant d'un bien dans l'état d'occupation tel qu'indiqué dans la DIA,

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 susvisés, 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, sous pli recommandé avec accusé de réception ou remise contre décharge à :

- Au propriétaire selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître Thomas LESELLIER, sis 1 avenue du Plessis, Chatenay Malabry (92290), 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 Verrières-le-Buisson.

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.

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 compétent. 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

10 JAN. 2024

10 JAN. 2024



Gilles BOUVELOT
Directeur Général