

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la Commune de la Norville
pour le bien situé sis 34 route de la Ferté Alaïs
cadastré section AK n°57

N° 2200338

Réf. DIA n° 0914572210063

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 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 24 janvier 2008, modifié les 12 avril 2010, 7 février 2011, 19 septembre 2019, 6 avril 2022, et révisé le 2 septembre 2010, 13 septembre 2013 et 15 décembre 2015 et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le classement du bien en zone UD du PLU, correspondant à une zone d'activité,

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° 90-58 du Conseil municipal de la Commune de la Norville en date du 23 novembre 1990 instaurant le droit de préemption urbain, sur l'ensemble des zones urbaines et à urbanisation futures inscrites au POS, c'est-à-dire les zones U, Na et NAU,

h

Vu la délibération n° 2009-37 du 11 juin 2009 instituant le renouvellement du droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines et à urbanisation futures délimitées au Plan local d'urbanisme, c'est-à-dire les zones U et UA,

Vu les études et tous documents préalables à la conclusion de la convention d'intervention foncière sur le bien sis 34 route de la Ferté Alais, et notamment l'étude de faisabilité d'un projet visant au développement d'une opération d'immobilier économique ;

Vu la délibération du 7 octobre 2022 n°B22-3-3 du Bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de La Norville, l'EPCI Cœur d'Essonne Agglomération et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 8 décembre 2022 n°2022-69 du Conseil municipal de la ville de La Norville approuvant la convention cadre entre la Ville de la Norville, l'EPCI Cœur d'Essonne Agglomération et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 15 décembre 2022 n° 22.212 de l'EPCI Cœur d'Essonne Agglomération approuvant la convention cadre entre la ville, l'EPCI, et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 2 janvier 2023 entre La Norville, la communauté d'agglomération Cœur d'Essonne Agglomération et l'EPFIF, délimitant notamment le périmètre d'intervention foncière « ZI de la Mare Jacob »,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Aurélie RAGONNET-BOUCHET, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 3 octobre 2022 en Mairie de La Norville, informant Madame le Maire de l'intention de la SCI DINA d'aliéner le bien situé à La Norville - 34 route de la Ferté Alais, cadastré section AK n°57, libre de toute occupation, moyennant le prix de 1 200 000 € (UN MILLION DEUX CENTS MILLE EUROS), en ce compris les honoraires d'agence d'un montant de 80 000 € (QUATRE VINGT MILLE EUROS) TTC à la charge de l'acquéreur,

Vu la décision du Maire en date du 20 décembre 2022, 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 Adjointes, l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande de pièces complémentaires effectuées le 24 novembre 2022 et leur réception le 8 décembre 2022,

Vu l'étude de faisabilité réalisée sur le bien mis en vente et concluant à la possibilité de réaliser sur le bien faisant l'objet de la DIA susmentionnée et sur la parcelle AK 58, avoisinante située dans le périmètre d'intervention foncière de l'EPFIF, une opération de 2500 m² de surface de plancher,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 16 décembre 2022,

Considérant :

Considérant le classement de la commune en territoire ZIP (zone d'intervention prioritaire) par l'Agence régionale de santé, au titre d'une offre médicale insuffisante et d'une difficulté d'accès aux soins,

Considérant l'investissement de la commune pour maintenir une offre médicale de proximité via l'acquisition des murs du cabinet médical existant, ainsi que d'une offre de commerce de proximité,

Considérant le courrier du 16 décembre 2022 de la commune de la Norville à l'EPFIF indiquant son engagement en faveur d'un projet de maison médicale,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone UD au PLU à vocation de zone d'activité,

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 d'agir en faveur du développement économique,

Considérant le programme de la convention d'intervention foncière entre la ville de la Norville et l'EPFIF visant à réaliser dans le secteur « ZI de la Mare Jacob », où se situe le bien mentionné ci-dessus, un programme permettant le développement de 2500m² de SU de locaux à destination d'une offre médicale, de commerces et d'activité économique,

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 d'organiser le maintien et l'accueil des activités économique, 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 développer une offre immobilière au profit de professionnels de santé 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 d'une opération d'immobilier économique comprenant une maison médicale,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 34 route de la Ferté Alais à La Norville cadastré AK n°57 tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de SEPT CENT CINQUANTE MILLE euros (750 000 €) en ce compris une commission d'agence de QUATRE VINGT MILLE euros toutes taxes comprises (80 000 € TTC).



Ce prix s'entendant en l'état d'occupation de l'immeuble tel que précisé dans la DIA, ses annexes et les documents communiqués le 3 octobre 2022

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 / remise contre décharge à :

- Au propriétaire selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître Aurélie RAGONNET-BOUCHET, 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 la Norville

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 3 janvier 2023



Gilles BOUVELOT
Directeur Général