

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION  
URBAIN  
par délégation de la commune  
de Ballainvilliers  
pour le bien  
situé 6 route de Saulx-les-Chartreux  
Cadastré AH n°3**

N° 2500074

Réf. DIA : du 2 avril 2025 - Mairie de Ballainvilliers n° 35

**Le directeur général de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France**

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 modifiée relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;

Vu la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 modifiée relative au Grand Paris, et notamment son article 1 visant l'objectif de construire chaque année 70 000 logements géographiquement et socialement adaptés en Ile-de-France ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment l'article L. 321-4 ;

Vu le code de justice administrative ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, et notamment les articles L. 302-9-1 et suivants ;

Vu le décret n° 2006-1140 du 13 septembre 2006 modifié portant création de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France ;

Vu le décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013 portant approbation du schéma directeur de la région d'Ile-de-France, visant notamment à favoriser l'urbanisation par le renouvellement urbain et la densification dans les tissus urbains existant ;

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 l'arrêté préfectoral du 7 mai 2024 adoptant le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement d'Ile de France et son annexe, comportant les dispositions dudit schéma ;

Vu la délibération instaurant le périmètre de droit de préemption du Conseil municipal de la Commune en date du 30 septembre 2003 complétant les délibérations des 25 mars 1988, 26 octobre 1990 et 25 mars 1999, instituant un Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble des zones dites « NA » du Plan d'Occupation des Sols ;

Vu la délibération du conseil municipal autorisant la maire à exercer le droit de préemption et à en déléguer l'exercice à l'occasion de l'aliénation d'un bien n°20.0614.1-1 en date du 11 juin 2020,

Vu la décision de la maire portant délégation à l'EPFIF de l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de la DIA n°54-2025 ;

Vu le PLU applicable à ce jour sur la commune de Ballainvilliers ;

Vu le programme local de l'habitat approuvé par délibération en date du 18 décembre 2019,

Vu la délibération n° A21-1 du 24 mars 2021 du conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France validant le programme pluriannuel d'intervention 2021-2025 ;

Vu le règlement intérieur institutionnel et les délibérations adoptées par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France déléguant à son directeur général, et, en cas d'empêchement, aux directeurs généraux adjoints, l'exercice du droit de préemption ;

Vu la convention d'intervention foncière conclue entre l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France et la commune de Ballainvilliers le 3 octobre 2019 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA)

- établie par Maître Vincent TREHOU
- reçue à la mairie de Ballainvilliers le 2 avril 2024
- portant sur le bien situé 6 route de Saulx-les-Chartreux soit sur la parcelle cadastrée AH n°3 correspondant à un pavillon et à un studio attenant, tous deux libres de toute occupation.
- pour un montant de TROIS CENT SOIXANTE MILLE euros (360.000,00 €)
- indiquant, en sus du montant de cession, une commission d'agence de DOUZE MILLES euros (12.000,00€) à la charge du vendeur et, inclus dans le prix de cession, TROIS MILLE SEPT-CENT euros (3.700,00€) de mobilier

Vu le classement du bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner en zone UR4 du PLU destinée aux secteurs de projets voués à assurer un renouvellement urbain par des opérations d'ensemble comportant notamment du logement, du commerce et des services. L'objectif de cette zone est d'encadrer ces secteurs de projet ;

Vu la saisine et l'avis de la direction nationale d'interventions domaniales,

\*\*\*

#### **Considérant que :**

Le bien concerné, une fois acquis, fera l'objet d'une démolition et son emprise servira à la construction d'un programme de logements, à savoir un immeuble d'environ 35 logements dont a minima 30% sociaux.

Les éléments qui précèdent exposent ainsi la nature du projet.

Le PLU de Ballainvilliers approuvé le 13 février 2025 indique que le bien objet de la présente est situé en zone UR4, constructible pour du logement, avec une obligation de prévoir 30% de logements sociaux par opération.

L'OAP sectorielle n°3 du PLU approuvé prescrit le développement d'une offre de logements collectifs dans le secteur dit "La Bête" où se trouve le bien objet de la présente décision de préemption.

L'EPFIF, sur le territoire de la commune de Ballainvilliers, a déjà revendu des biens ayant permis la création d'environ 156 logements depuis le début de la première convention d'intervention foncière en 2015.

L'étude de capacité établie le 26 mai 2025 par l'EPFIF conclut à la faisabilité, à terme, du projet susmentionné, qui permettra la réalisation de 35 logements sur une emprise foncière dont fait partie le 6 route de Saulx-les-Chartreux.

La mairie de Ballainvilliers porte, dans le cadre d'un plan partenarial d'aménagement signé le 9 mars 2023, avec la communauté d'agglomération Paris-Saclay, le Département et l'Etat un projet d'élargissement de la RN20 qui permettra à terme la transformation de l'ensemble du linéaire et le réaménagement des espaces publics,

Les éléments qui précèdent démontrent la réalité de l'action d'aménagement ainsi que l'intérêt général poursuivi.

\*\*\*

**Décide :**

### **Article 1**

D'acquérir, aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, le bien situé 6 route de Saulx-les-Chartreux, cadastré AH n°3, d'une superficie de 854 m<sup>2</sup> Soit au prix de TROIS CENT CINQUANTE-SIX MILLE TROIS CENTS euros (356.300,00€) soit le prix de cession inscrit dans la DIA en ce non compris le mobilier d'une valeur de TROIS MILLE SEPT-CENTS euros (3.700,00€).

Ce prix s'entend d'un bien libre de toute occupation ou location.

### **Article 2**

Le vendeur est informé qu'à compter de la notification de cette décision et par suite de cet accord sur le prix de vente indiqué dans la DIA, la vente de ce bien au profit de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France est réputée parfaite. Elle sera régularisée conformément aux dispositions des articles L. 213-14 et R. 213-12 du code de l'urbanisme. Le prix devra être payé dans les quatre mois de la présente décision.

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**

En cas d'accord, l'acte authentique sera établi par le notaire représentant l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France.

#### **Article 4**

La présente décision est transmise à Monsieur le préfet de Paris et d'Ile-de-France.

Elle est notifiée, en application de l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme et dans les conditions de l'article R. 213-25 du code de l'urbanisme :

- au vendeur et, le cas échéant, à son mandataire ou représentant ;
- le cas échéant, au notaire ;
- le cas échéant, à la personne mentionnée dans la déclaration d'intention d'aliéner qui avait l'intention d'acquérir le bien.

#### **Article 5**

La présente décision fait l'objet d'un affichage en la mairie du lieu de situation du bien concerné et d'une publication en application de l'article R. 321-12 du code de l'urbanisme.

#### **Article 6**

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de sa notification ou de sa publicité 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 dans les 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'Etablissement public foncier d'Ile-de-France.

En cas de rejet du recours gracieux par l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, la présente décision de préemption peut faire l'objet, dans un délai de deux mois suivant la notification du rejet, d'un recours devant le tribunal administratif précité. Ce délai est augmenté dans les mêmes conditions que celles évoquées ci-dessus.

L'absence de réponse de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Paris,

Le Directeur général,