

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION
URBAIN
par délégation de la commune
De Sainte-Geneviève-des-Bois
pour le bien
situé 50 Avenue Gabriel Péri
cadastré BH0149**

N° 2500134

Réf. DIA : IA 091 549 25 10240

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

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

Vu le décret n° 2025-517 du 10 juin 2025 portant approbation du schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;

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 urbain renforcé pour les zones U et AU du territoire communal n°12203 du 6 octobre 2008 ;

Vu la délibération du conseil municipal autorisant le maire à exercer le droit de préemption et à en déléguer l'exercice à l'occasion de l'aliénation d'un bien n°14190 du 23 mai 2020

Vu la décision du maire portant délégation à l'EPFIF de l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de l'aliénation envisagée numéro 2025-174 en date du 02 septembre 2025 ;

Vu le PLU applicable à ce jour sur la commune de Sainte-Geneviève-des-Bois ;

Vu le programme local de l'habitat approuvé par délibération du Conseil Communautaire n°19-219 du 12 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 entre la commune de Sainte-Geneviève-des-Bois, l'Etablissement Public Foncier et Cœur d'Essonne Agglomération en date du 12 mars 2020

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

- établie par Maître ROTH ASSOCIES NOTAIRES Clément
- reçue à la mairie de Sainte-Geneviève-des-Bois le 11 juin 2025
- portant sur le bien situé 50 avenue Gabriel Péri, soit sur la parcelle cadastrée BH0149 correspondant à une maison individuelle non occupée
- pour un montant d'un million vingt-mille euros (1 020 000,00 €)
- sans indication de commission d'agence -

Vu le classement du bien objet de la DIA en zone UA1 du PLU destinée à des activités tertiaires, commerciales, artisanales non nuisantes, des équipements publics et d'intérêt collectif.

Vu la demande unique de communication de documents reçue par le propriétaire ou, le cas échéant par son mandataire, le 05 août 2025

Vu la réception desdits documents le 06 août 2025

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

Considérant que :

La localisation du bien concerné présente un intérêt en raison du projet de requalification du parking et du cinéma sur la parcelle limitrophe et qu'il est envisagé par ailleurs sur cette emprise, de réaliser un projet de logements, en démolition-reconstruction. Ce projet permettrait de créer environ 20 logements ainsi qu'environ 180m² de surface commerciale.

Les éléments qui précèdent exposent ainsi la nature du projet.

L'EPFIF a étudié la faisabilité économique et urbaine de cette opération - au regard des coûts d'acquisition et charges foncières prévisionnelles, ces travaux ont conclu à l'intérêt d'aboutir à l'acquisition de la parcelle BH0149 pour permettre la réalisation du projet d'aménagement.

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

Décide :

Article 1

De proposer d'acquérir le bien tel que décrit dans la DIA mentionnée ci-dessus, situé au 50 avenue Gabriel Péri à Sainte Geneviève-des-Bois, parcelle BH0149,
Soit au prix de cinq-cent soixante-seize mille euros (576 000 €), déduction faite de la valeur des biens mobiliers, le droit de préemption ne pouvant pas être exercé pour de tels biens
Ce prix s'entend 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'Etablissement public foncier d'Ile-de-France 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 DIA, 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

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 ou, le cas échéant, à son mandataire ou représentant ;
- le cas échéant, au notaire ;
- le cas échéant, à la personne mentionnée dans la DIA 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

Gilles BOUVELOT