

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la Ville de Longjumeau
pour une partie du bien sis 8 bis rue de Savigny
cadastré section AL n°470 représentant le futur lot 2

N° 2400148

Réf. DIA n°0913452410025

Le directeur général adjoint,

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 portant création de l'Etablissement public foncier 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 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 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 le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 09 décembre 2013, mis à jour le 23 mai 2016, le 24 septembre 2019 et le 6 janvier 2021, modifié le 13 décembre 2016, le 18 décembre 2018 et le 2 juillet 2019 et mis en compatibilité dans le cadre de déclarations de projets le 3 octobre 2017 et le 18 décembre 2018,

Vu l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU en vigueur sur le secteur « Hauts de Gravigny »,



Vu la délibération du conseil municipal n°20.12.12 en date du 15 décembre 2020 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération n°22.07.04 du 5 juillet 2022 prenant acte du débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) dans le cadre de la révision générale du PLU,

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° 17.02.06 du conseil municipal de la commune de Longjumeau en date du 21 février 2017 instaurant le droit de préemption urbain sur les zones urbaines à urbaniser classées UA, UB, UC, UE, UH1, UH2, UI, UV, AUH et AUI,

Vu la délibération du 28 juin 2022 n° B22-2-5 du Bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la ville de Longjumeau, la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 5 juillet 2022 n° 22.07.06 du Conseil municipal de la ville de Longjumeau approuvant la convention d'intervention foncière entre la ville, la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 28 septembre 2022 n° 2022-256 de la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay approuvant la convention d'intervention foncière entre la ville, la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière signée le 30 novembre 2022 entre la commune Longjumeau, la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay et l'EPFIF délimitant entre autres le périmètre de veille foncière « Balizy-Gravigny »,

Vu la demande d'acquisition (DA), en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 12 février 2024 en mairie de Longjumeau, informant Madame le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner une partie à détacher du terrain cadastré section AL n° 470, comprenant un terrain nu, sis 8 bis rue de Savigny à Longjumeau, représentant le futur lot 2, libre de toute occupation, moyennant le prix de SIX CENT SOIXANTE MILLE EUROS (660 000€), avec une commission d'agence d'un montant de TRENTE TROIS MILLES EUROS (33 000 €) à la charge de l'acquéreur en sus,

Vu la délibération du conseil municipal n°22.10.15 en date du 18 octobre 2022 autorisant la délégation de l'exercice du droit de préemption et du droit de priorité à l'occasion de l'aliénation d'un bien, à l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF),

Vu la décision du Maire n°83/24 en date du 3 avril 2024 déléguant le droit de préemption urbain à l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France sur la cession d'une partie (futur lot 2) de la parcelle AL n°470 sise 8 bis rue de Savigny,

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 Adjoins, l'exercice du droit de préemption,

Vu la Décision n°2024-63 autorisant Monsieur Bertrand PALAUX, Directeur Général Adjoint, à exercer le droit de préemption en l'absence du Directeur Général,

Vu la demande de pièces complémentaires effectuée le 10 avril 2024 et leur réception le 23 juillet 2024,

Vu la demande de visite adressée aux propriétaires, à leur mandataire et au notaire mentionné ci-dessus, le 10 avril 2024 et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite, le 2 mai 2024,

Vu l'étude de capacité réalisée sur le bien mis en vente ainsi que sur la parcelle avoisinante cadastrée AL n°878, située dans le secteur de veille foncière de l'EPFIF dit « Balizy-Gravigny », concluant à la possibilité de réaliser environ 10 logements sur l'ilot,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 15 mai 2024,

Considérant :

Considérant les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France notamment en faveur de la densification du tissu urbain, en particulier à proximité des gares,

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 l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU en vigueur, laquelle prévoit le développement d'une opération de logements mixtes, la création d'une crèche et la réalisation de nouvelles voies de liaison permettant de fluidifier la circulation du secteur,

Considérant que le bien immobilier faisant l'objet de la DA contigu au périmètre de l'OAP du PLU en vigueur,

Considérant que ce bien a été identifié comme un élément stratégique dans les études préalables de la future OAP du PLU en et qu'il est nécessaire de constituer une réserve foncière,

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 d'agir en faveur du développement économique,

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

Considérant la possibilité de réaliser sur le bien objet des présentes, ainsi que sur la parcelle avoisinante cadastrée AL n°878, une opération d'environ 10 logements, et plus largement avec le remembrement des fonciers voisins, une opération d'aménagement d'ensemble permettant son désenclavement, la création de logements et la réalisation d'un équipement public,

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi, à savoir la réalisation à terme d'une opération d'aménagement visant à mettre en œuvre un projet urbain via la réalisation de logements et d'un équipement collectif sur le secteur 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 la création d'un nouveau quartier, 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 DA susvisée est stratégique pour la réalisation du projet d'aménagement d'un futur quartier au sein du secteur « Balizy-Gravigny »,

Décide :

De proposer d'acquérir une partie à détacher du terrain cadastré section AL n° 470, comprenant un terrain nu, sis 8 bis rue de Savigny à Longjumeau, représentant le futur lot 2, tel que décrit dans la demande d'acquisition mentionnée ci-dessus, au prix de CENT VINGT MILLE EUROS (120 000€).

Ce prix s'entendant d'un bien dans l'état d'occupation tel qu'indiqué dans la DA, comprenant la création d'une servitude de passage,

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 à :

- Au propriétaire selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître Charles PACCOU, sis 63 rue Emile Zola, 95870 BEZONS, en tant que notaire et mandataire de la vente,



Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie de Longjumeau.

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 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 20 août 2024,



Bertrand Palaux
Directeur Général Adjoint