

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION
URBAIN
par délégation de la commune
de Sainte-Geneviève-des-Bois
pour le bien
situé 7 route de Longpont
cadastré BM0028**

N° 2400213

Réf. DIA : IA 091 549 24 10402

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° 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 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 n°2024-275 en date du 28 novembre 2024 ;

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 tripartite d'intervention foncière intervenue entre la commune de Sainte-Geneviève-des-Bois, l'Etablissement Public Foncier et Coeur d'Essonne Agglomération en date du 12 mars 2020 ;

Vu la DIA

- établie par SELARL Frédéric LABOUR - notaire
- reçue à la mairie de Sainte-Geneviève-des-Bois le 29 octobre 2024
- portant sur le bien situé 7 route de Longpont 91700 STE GENEVIEVE DESBOIS soit sur la parcelle cadastrée BM28 correspondant à une maison individuelle
- pour un montant de quatre-cent quarante mille euros (440 000 €)
- indiquant, en sus du montant de cession, une commission d'agence de cinq mille euros (5 000 €) à la charge du vendeur.

Vu le classement du bien objet de la DIA en zone UH du PLU destinée à une zone d'habitat comprenant également des commerces et bureaux ;

Vu la demande unique de communication de documents reçue par le propriétaire ou, le cas échéant par son mandataire, le 7 novembre 2024 ;

Vu la réception desdits documents le 20 novembre 2024 ;

Vu la demande de visite notifiée au propriétaire ou le cas échéant à son mandataire le 7 novembre 2024 ;

Vu le refus tacite à la demande de visite le 15 novembre 2024 ;

Vu le constat contradictoire établi à l'issue de la visite en date du 22 novembre 2024 ;

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

Considérant que :

Le bien concerné constituera une partie de l'emprise du périmètre de projet avec les parcelles mitoyennes et voisines.

L'emprise du projet accueillera à terme un projet de logements et de commerces en rez-de-chaussée d'environ 6500 m².

Les éléments qui précèdent exposent ainsi la nature du projet.

L'étude réalisée par l'opérateur identifié par la Ville de Sainte-Geneviève-des-Bois conclut à la faisabilité du projet susmentionné conformément aux règles d'urbanisme projetées.

L'EPFIF a par ailleurs 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 BM28 pour engager le processus de maîtrise foncière de l'îlot et permettre la réalisation du projet urbain.

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 DIA mentionnée ci-dessus, le bien situé 7 route de Longpont 91700 Sainte-Geneviève-des-Bois
Au prix de quatre cent quarante mille euros (440 000 €).

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.

Article 3

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 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