

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la Commune de Ballainvilliers
pour le bien situé 9 rue des jardins
cadastré section AK n°255

N° 2300066

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 l'arrêté ministériel du 18 décembre 2020 portant nomination du Directeur général de l'Etablissement public foncier d'Ile de France,

Vu la loi modifiée numéro 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbain en date du 13 décembre 2000,

Vu la loi numéro 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 les dispositions du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement du 20 décembre 2017,

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 27 juin 2019, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le programme local de l'habitat intercommunal de la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 18 décembre 2019,

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 le classement du bien en zone UCv du PLU, correspondant aux secteurs historiques de Ballainvilliers, regroupant les parties anciennes de Ballainvilliers, de Villebouzin et des abords de la RN 20, et accueillant une mixité de fonctions (commerces, logements, équipements...) dans des constructions au gabarit de centre ancien traditionnel (maison de village, bâti rural...)

Vu le projet d'élargissement de la RN20 porté par les collectivités dont le territoire borde l'axe routier, le Département de l'Essonne et l'Etat, qui permettra à terme la transformation de l'ensemble du linéaire et le réaménagement des espaces publics, notamment la place du Château, carrefour à l'intersection des communes de Ballainvilliers, La Ville-du-Bois et Longpont-sur-Orge inscrite au PLU de Ballainvilliers,

Vu la délibération 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 Prémption Urbain sur l'ensemble des zones dites « NA » du Plan d'Occupation des Sols,

Vu la délibération du Conseil Municipal de Ballainvilliers n°2008-15 du 19 février 2008, portant extension du droit de préemption aux zones U et AU du PLU,

Vu la délibération n°B19-2 du 20 juin 2019 du Bureau du Conseil d'administration de l'EPFIF approuvant la convention d'intervention foncière susnommée,

Vu la délibération n°19.06.46.7 du 27 juin 2019 de la Commune de Ballainvilliers approuvant la convention foncière susnommée,

Vu la délibération n°2019-187 du 26 juin 2019 de la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay approuvant la convention foncière susnommée,

Vu la convention d'intervention foncière en date du 3 octobre 2019 entre la commune de Ballainvilliers, la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la DIA établie par Maître RICO-VIALLE, notaire à Montlhéry (91310), reçue le 5 janvier 2023 en mairie de Ballainvilliers, informant Madame le Maire de l'intention des propriétaires de céder le bien situé 9 rue des jardins, cadastré section AK n°255, d'une superficie totale de 522 m², moyennant le prix de SIX CENT CINQUANTE-DEUX MILLE EUROS (652.000 €) en valeur libre, en ce compris une commission d'agence d'un montant de VINGT-DEUX MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (22.000 € TTC) à la charge du vendeur ainsi que du mobilier pour une valeur de DOUZE MILLE EUROS (12.000 €).

Vu la délibération n° 20.0614.1-1 du Conseil municipal de Ballainvilliers, du 11 juin 2020 indiquant les délégations consenties au Maire par le Conseil Municipal,

Vu la décision n° 05-2023 du Maire en date du 25 janvier 2023, portant délégation à l'EPFIF de 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, ou à ses directeurs généraux adjoints, l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande de pièces complémentaires et de visite réceptionnée le 17 février 2023, la visite effectuée le 16 février 2023 et la remise des documents demandés en date du 17 février 2023,



Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 21 février 2023,

Considérant :

Considérant les obligations induites par l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain en date du 13 décembre 2000, en matière de logement social,

Considérant les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France notamment en faveur de la densification du tissu urbain,

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 les dispositions du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement,

Considérant les objectifs de confortation d'un cadre de vie agréable, permettant aux habitants de bénéficier d'une offre adaptée à leurs besoins actuels et futurs, notamment en termes de logements, et de préservation des espaces agricoles et naturels exposés dans le PADD du PLU de Ballainvilliers,

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 en particulier de logements sociaux,

Considérant l'inscription du bien en zone UCv du PLU et la révision de l'OAP du PLU en cours pour permettre la réalisation d'un projet d'aménagement à l'échelle du secteur RN20-Villebouzin où se trouve le bien objet de la présente préemption,

Considérant que le PLH visé ci-dessus exprime l'objectif de réalisation de 396 logements dont 217 logements sociaux sur la période 2019-2024 à Ballainvilliers,

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 ces actions d'aménagement urbain tendant à poursuivre un développement dense en renouvellement urbain nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Considérant la réalité des interventions de l'EPFIF sur le territoire de la commune de Ballainvilliers depuis la signature de la première convention d'intervention foncière avec la ville de Ballainvilliers en 2015,

Considérant l'étude urbaine en cours, cofinancée par la ville de Ballainvilliers et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France lancée en juillet 2022 et visant à définir un projet d'aménagement global du secteur dit « RN20-Villebouzin » où se trouve le bien objet de la présente décision de préemption,

Considérant les acquisitions réalisées (10-26-30-32-40 avenue de la division Leclerc ; 27 rue des jardins ; 7 rue du Perray) depuis 2020 par l'EPFIF dans le secteur de veille foncière dit « RN20-Villebouzin » en vue du projet d'aménagement souhaité par les élus,

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi, à savoir la constitution de réserves foncières en vue de permettre des actions d'aménagement visant la mise en œuvre d'une politique de l'habitat intercommunal, présente un intérêt général au sens de l'article L 210-1 du code de l'urbanisme,

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,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir, par délégation du droit de préemption urbain, le bien situé 9 rue des jardins à Ballainvilliers, cadastré section AK n° 255, en valeur libre, au prix de CINQ CENT HUIT MILLE EUROS (508.000 €) en valeur libre, en ce compris la commission d'agence à la charge du vendeur d'un montant de VINT-DEUX MILLE EUROS (22.000 €) et à l'exception du mobilier d'une valeur de DOUZE MILLE EUROS (12.000 €).

Article 2 :

Les vendeurs sont informés qu'ils disposent 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 :

- leur 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. L'acte de vente devra être signé dans les trois mois, et le prix payé dans les quatre mois à compter de la réception de la lettre d'acceptation ;
- leur 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, conformément aux articles R213-8 et R213-11 du Code de l'Urbanisme ;
- la renonciation à vendre le bien précité. Toute nouvelle mise en vente du bien nécessitera le dépôt d'une nouvelle déclaration d'intention d'aliéner.

Le service auquel la réponse doit parvenir est l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ILE-DE-FRANCE – Agence opérationnelle 1 – 4/14 rue Ferrus 75014 Paris. A défaut de notification de la réponse dans le délai de deux mois susvisé, les vendeurs seront réputés 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 à :

- Aux propriétaires selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître RICO-VIALLE, 57 route d'Orléans à Montlhéry (91310) 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 Ballainvilliers.

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.

Elle peut également, dans le même délai de deux mois, faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'EPPFIF. En cas de rejet du recours gracieux par l'EPPFIF, 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 compétent.

L'absence de réponse de l'EPPFIF dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Paris,