

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
Par délégation de la Ville des Ulis
Pour le bien sis Centre commercial Les Boutiques - avenue d'Alsace 91940 LES ULIS
Cadastré section BS n°105 - Lots 6, 14 et 27

Décision n° 2300072

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 le code de l'urbanisme et ledit décret prévoyant respectivement en leurs articles L. 321-4 et 4, l'usage par les établissements publics foncier du droit de préemption et, le cas échéant, d'expropriation, pour la réalisation des missions qui leur incombent,

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 numéro 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbain 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 les dispositions du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement approuvé le 20 décembre 2017,



Vu le Plan local d'urbanisme de la Ville des Ulis approuvé le 18 mai 2017, la modification simplifiée n°1 et 21 décembre 2017, la révision allégée n°1 du 26 septembre 2019 et la modification simplifiée n°2 du 14 novembre 2019, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

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 du Conseil municipal du 5 juin 1987 instituant le droit de préemption urbain renforcé et la délibération du 30 juin 2019 y soumettant les aliénations et les cessions mentionnées à l'article L 211-4 du code de l'urbanisme sur les secteurs des quartiers commerciaux de la Treille, de Courdimanche et d'Arlequin,

Vu la délibération n°2020/80 du 16 juillet 2020 portant délégation au Président d'une partie des attributions du Conseil municipal au Maire dont celle de déléguer l'exercice du droit de préemption à l'occasion de l'aliénation des biens,

Vu la délibération n°2021/090 du 30 septembre 2021 portant approbation et signature de la convention d'intervention foncière et du protocole de financement de l'étude urbaine, portant sur l'évolution du secteur Courdimanche, avec l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière entre la commune des Ulis et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) signée en date du 17 février 2022, délimitant le secteur de veille dit « Centre commercial Courdimanche » et précisant l'objectif de réalisation d'au moins 100 logements dont 30% de logements locatifs sociaux et environ 3000m² de surface commerciale,

VU la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Gwenaëlle THIBAUD, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 16 décembre 2022 en mairie des Ulis, informant Monsieur le Maire de l'intention de la SCI MGI de céder son bien situé au Centre commercial « Les Boutiques » avenue d'Alsace 91940 LES ULIS, cadastré section BS n°105 et formant les lots de copropriété n°6, 14 et 27, dans l'état d'occupation indiqué dans la DIA, moyennant le prix de 315 000€ (TROIS CENT QUINZE MILLE EUROS),

Vu la décision 2023/016 en date du 9 février 2023 du conseil municipal de la Ville des Ulis portant délégation à l'EPFIF de l'exercice du droit de préemption urbain renforcé à l'occasion de l'aliénation du bien objet de la DIA susmentionnée,

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 conjointe de visite et de pièces complémentaires effectuée le 8 février 2023 et la réception desdites pièces le 20 février 2023,

Vu la demande d'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 27 janvier 2023,

Considérant les objectifs du schéma directeur de la Région Ile-de-France visant notamment à optimiser l'espace urbanisé par le renouvellement urbain et la densification dans les tissus urbains existants,

Considérant que le programme pluriannuel d'intervention 2021-2025, 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 diversifiés et de participer à la transition écologique des territoires,

Considérant que le bien objet de la DIA est situé dans le périmètre dit de veille foncière de l'EPFIF au titre de la convention susmentionnée,

Considérant que le bien objet de la DIA se situe dans un périmètre d'étude ayant vocation à accueillir une opération d'habitat collectif, de commerces et d'équipements publics,

Considérant l'étude urbaine mandatée par la Ville des Ulis, approuvée par le conseil municipal en date du 30 septembre 2021, qui envisage la requalification du secteur Courdimanche avec le développement d'un quartier mixte comprenant logements diversifiés, commerces, équipements publics, et restructuration du schéma viaire,

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 en date du 17 février 2022 et que le bien objet de la demande d'acquisition est situé dans le périmètre d'intervention foncière dit « Courdimanche » à l'intérieur duquel l'EPFIF intervient,

Considérant que la préemption du bien objet de la DIA susvisée est stratégique pour le renouvellement urbain du centre commercial Courdimanche avec la réalisation d'un projet qui comportera au moins 100 logements, 3000m² de surface commerciale et des équipements publics (crèche et maison pour tous),

Considérant que la poursuite de cet objectif présente un intérêt général au sens de l'article L 210-1 du code de l'urbanisme,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien situé au sein du Centre commercial « Les Boutiques » avenue d'Alsace 91940 LES ULIS, cadastré section BS n°105 et formant les lots de copropriété n°6, 14 et 27, au prix de 201 000 € (DEUX CENT UN MILLE EUROS).

Ce prix s'entendant en l'état d'occupation de l'immeuble tel que précisé dans la DIA, ses annexes et les documents communiqués le 20 février 2023.

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'EPPFIF 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 susvisé, 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 :

- Au(x) propriétaire(s) selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner ;
- A Maître Gwenaëlle THIBAUD, Immeuble le Trigone CS 60111 91945 Les Ulis Cedex, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- A l'acquéreur évincé selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Aux locataires selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner.

Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie des ULIS.

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 de Versailles

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.





ILE-DE-FRANCE

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