DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la Commune de Verrières-le-Buisson
pour le bien situé 1 rue des Petits Ruisseaux
cadastré section AI n°99 et 370

N°2300223
Réf. DIA n° **916452310118**

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 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 le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 18 mars 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 la délibération n° 77/91/NM/EF du Conseil municipal de la Commune en date du 27 mai 1991 instaurant le droit de préemption urbain sur l'ensemble du territoire communal,

Vu la délibération du 18 décembre 2020 n° 2020-386 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Verrières-le-Buisson, la communauté d'agglomération Paris Saclay et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 17 décembre 2020 n°2020/122 du Conseil municipal de la ville de Verrières-le-Buisson approuvant la convention foncière entre la ville de Verrières-le-Buisson, la communauté d'agglomération Paris-Saclay et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 16 décembre 2020 n°B-20-3-28 du conseil communautaire de la Communauté d'agglomération Paris Saclay approuvant la convention foncière entre la ville de Verrières-le-Buisson, la communauté d'agglomération Paris Saclay et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 15 avril 2021 entre la commune de Verrières-le-Buisson, la Communauté d'agglomération Paris Saclay et l'EPFIF délimitant le périmètre de veille foncière lequel comprend le périmètre dit « ZAE des Petits Ruisseaux », précisant l'objectif de réalisation de logements, notamment sociaux, ayant pour échéance décembre 2027, pour un budget estimatif global de 25 000 000 € sur l'ensemble de la commune,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Anne Colomb-Berthet, notaire à Paris (8e), en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 20 juillet 2023 en mairie de Verrières-le-Buisson, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien situé à Verrières-le-Buisson, 1 rue des Petits Ruisseaux, cadastré section AI n° 99-370, faisant l'objet d'un bail commercial, estimé dans la déclaration au prix de DEUX MILLIONS CENT QUATRE VINGT DIX MILLE EUROS (2 190 000 €), auquel s'ajoute une charge augmentative de régularisation de TVA d'un montant de SOIXANTE MILLE TROIS CENT SOIXANTE HUIT EUROS (60 368 €),

Vu la décision du Maire n°2023/117 en date du 21 août 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, et, en cas d'empêchement, aux Directeurs Généraux Adjoints, l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande de pièces complémentaires effectuée le 8 septembre 2023 et leur réception le 22 septembre 2023,

Vu la demande de visite adressée le 8 septembre 2023 au propriétaire, à son mandataire et au notaire mentionné ci-dessus, dont il a été accusé réception le 8 septembre 2023 et le refus de visite notifié au jour de la réception,

Vu l'étude de faisabilité réalisée sur le bien aliéné et concluant à la possibilité à terme, après modification du règlement d'urbanisme et dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble, de réaliser sur le bien faisant l'objet de la DIA susmentionnée environ 43 logements mixtes dont 50% de logements locatifs sociaux, ainsi que des commerces en rez-de-chaussée,

Vu les acquisitions déjà réalisées dans le secteur de la ZAE des Petits Ruisseaux (parcelles cadastrées AI 71, AI 78, AI95) par l'EPFIF, en vue de la réalisation des objectifs de la convention,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 10 octobre 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 que la Ville souhaite poursuivre son engagement de maîtrise d'étalement urbain et de densification urbaine, et ainsi pouvoir répondre par la construction de nouveaux logements, notamment sociaux, aux besoins de revitalisation et de restructurations urbaines,

Considérant que depuis le 25 janvier 2016, le bien situé sur les parcelles cadastrées AI n°99 et AI n°370, sis 1, rue des Petits Ruisseaux à Verrières-le-Buisson, est inscrit au sein du périmètre de prise en considération de la ZAE des Petits Ruisseaux, ou périmètre d'étude, instauré dans le cadre de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme,

Considérant que le programme de la convention d'intervention foncière entre la ville de Verrières-le-Buisson et l'EPFIF vise à réaliser dans le secteur « ZAE », où se situe le bien mentionné ci-dessus, une opération d'ensemble mixte pour garder la vocation activités et bureaux en y intégrant une part de logements, dont des logements sociaux,

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 la réalisation de l'objectif poursuivi, à savoir promouvoir la mixité sociale et urbaine, 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 créer un projet mixte de logements, notamment sociaux, et d'activités, nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Considérant que des acquisitions ont déjà été réalisées par l'EPFIF dans le secteur de la ZAE, notamment des biens sis 9/23/33rue des Petits Ruisseaux, qui démontrent la réalité du projet,

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 DIA susvisée est stratégique pour la réalisation du projet précité,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien situé 1 rue des Petits Ruisseaux – Verrières-le-Buisson, cadastré section AI n° 99/370 au prix estimé dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit au prix de DEUX MILLIONS CENT QUATRE-VING DIX MILLE EUROS (2 190 000 €) auquel s'ajoute une charge augmentative de régularisation de TVA d'un montant de SOIXANTE MILLE TROIS CENT SOIXANTE-HUIT EUROS (60 368 €),

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 8/09/2023.

Article 2 :

Le propriétaire est informé qu'il dispose d'un délai de deux mois à compter de la notification de la présente offre d'acquérir 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 de l'estimation figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner et son acceptation que le prix soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation. L'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France saisira en conséquence cette juridiction à cette fin ; ou

- son renoncement à l'aliénation du bien précité. Tout nouveau projet d'aliénation du bien nécessitera le dépôt d'une nouvelle 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 l'aliénation 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 / remise contre décharge à :

- Au propriétaire selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître Anne COLOMB-BERTHET, notaire, sis 55 Boulevard Haussmann, Paris 8^{e}, en tant que notaire et mandataire du propriétaire,
- Au locataire.

Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie de Verrières-le-Buisson.

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 compétent. 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,

Directeur Général

GILLES BOUVELOT ID

GILLES BOUVELOT ID
c=FR, o=ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER IDF, ou=0002 49512000800026, sn=BOUVELOT, givenName=GILLES, cn=GILLES BOUVELOT ID, serialNumber=I250570604
2023.10.19 17:09:59 +02'00'