

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la ville de Champlan
pour le bien situé 10-12 rue des Maraîchers à
Champlan
cadastré section AI n°122

Décision N° 2400043

Réf. DIA n° 91136 23 1 0029 reçue en Mairie de Champlan le 14 décembre 2023

Le Directeur Général,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code de justice administrative,

Vu le code de la construction et de l'habitat (CCH),

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 lui 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 les dispositions du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement approuvé le 20 décembre 2017,

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 2 février 2020, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le classement du bien en zone UI du PLU, destinée à recevoir des activités économiques (industrielles, artisanales, commerciales...),

Vu l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°4 « Pré de Paris » et ses principes d'aménagement,

Vu le classement du bien en zone C du plan d'exposition au bruit de l'aéroport d'Orly,

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 26 juin 2020 n°B20-2-10 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Champlan, la Communauté Paris Saclay et l'EPFIF,

Vu la délibération du 25 juin n°2020-36 du Conseil municipal de Champlan approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Champlan, la Communauté Paris Saclay et l'EPFIF,

Vu la délibération du 16 juillet 2020 n°2020-195 de la Communauté Paris Saclay approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Champlan, la Communauté Paris Saclay et l'EPFIF,

Vu la convention d'intervention foncière signée le 24 juillet 2020 entre la ville de Champlan, la Communauté Paris Saclay et l'EPFIF déterminant les conditions et modalités d'intervention de l'EPFIF dans son accompagnement de la politique foncière de la Ville sur des périmètres spécifiques, dont le secteur « Pré de Paris »,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par maître Magali LEDENTU, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 14 décembre 2023 en mairie de Champlan, informant Monsieur le Maire de l'intention des propriétaires d'aliéner leurs biens situé à Champlan, sis 10-12 rue des Maraichers cadastré section AI n°122, libre de toute occupation, moyennant le prix de 974 853,27 € (NEUF CENT SOIXANTE QUATORZE MILLE HUIT CENT CINQUANTE TROIS EUROS ET VINGT SEPT CENTIMES) incluant une commission d'agence d'un montant de 49 000€ (QUARANTE NEUF MILLE EUROS) à la charge de l'acquéreur, en ce non compris une taxe sur la valeur correspondant au taux de TVA en vigueur de 20%.

9

Vu l'arrêté préfectoral n° 2020-DDT-STP-017 du 28 janvier 2020 portant création d'une zone d'aménagement différé (ZAD),

Vu la décision du Maire de la commune de Champlan n°D02/2024 en date du 19 janvier 2024 portant délégation du droit de préemption urbain à l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

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 demande de pièces complémentaires effectuée le 02 février 2024 et leur réception le 13 février 2024,

Vu la demande de visite adressée aux propriétaires, à leur mandataire et au notaire mentionné ci-dessus, le 2 février dont il a été accusé réception le 5 février et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite, le 27 février,

Vu les acquisitions déjà réalisées dans le secteur de la ZAD du Pré de Paris 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 18 mars 2024,

Considérant :

Considérant que le quart nord-est de la commune de Champlan, correspondant à la ZAD « Pré de Paris », est identifié par le Schéma directeur de la Région Île-de-France (SDRIF), comme un secteur de développement économique préférentiel, et que l'emplacement de la parcelle objet de la DIA est à proximité directe du secteur,

Considérant le zonage C du PEB d'Orly qui n'autorise qu'un usage d'activités dans ce secteur,

Considérant que le Schéma de l'Offre Economique de la Communauté d'agglomération Paris Saclay montre l'opportunité de créer un pôle d'activités dédié sous forme de filière industrielle et technologique sur la commune de Champlan, au croisement des axes de développement économiques majeurs du territoire, à savoir l'axe est-ouest (Saclay-Massy-Orly) et l'axe nord-sud (RN20),

Considérant que le PADD visé ci-dessus exprime l'objectif de la Ville d'implantation de nouvelles activités dans les secteurs couverts par la zone C du Plan d'exposition au Bruit de l'aérodrome Paris-Orly, et d'optimisation dans la répartition des zones d'activités sur le territoire afin d'éviter les conflits d'usage avec les secteurs résidentiels en termes d'accessibilité,

Considérant les objectifs de développement d'un pôle d'activité autour de la future gare Tram Train de Champlan et de renforcement de la dynamique économique à l'échelle de l'agglomération exposés dans l'OAP visé ci-dessus,

Considérant l'OAP susvisé laquelle prévoit dans un périmètre sur lequel le bien objet de la DIA visée est situé à proximité immédiate, la réalisation de 200 000m² d'activités mixtes de productions industrielles et technologiques,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone UI au PLU, destinée à recevoir des activités économiques (industrielles, artisanales, commerciales...),

Considérant les réflexions en cours depuis 2020 ayant pour objet la création de la ZAC « Gare de Champlan » et l'intégration du bien objet de la DIA au sein de cette ZAC,

Considérant l'ensemble des études urbaines pour la création de la ZAC « Gare de Champlan » présentées en mairie de Champlan le 12 juin 2023, dont le bien objet de la DIA fait partie intégrante,

Considérant que la préemption du bien objet de la DIA, permet le maintien, l'extension et l'accueil d'activités économiques au sens de l'article L300-1 du code de l'urbanisme,

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 d'agir en faveur du développement économique,

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 de réalisation d'une zone d'activités économiques de 200 000m² 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 organiser l'accueil des activités économiques au sein de ce secteur préférentiel nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Considérant les acquisitions déjà réalisées par l'EPFIF dans le secteur « Pré de Paris », et notamment les acquisitions des biens sis 16bis rue de Longjumeau, 22 chemin de Chilly et 37 rue de Longjumeau à Champlan, 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,

Décide :

Article 1 :

4

De proposer d'acquérir le bien situé au 10-12 rue des Maraîchers à Champlan (91160), cadastré section AI n°122, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de 599 460 € (CINQ CENT QUATRE VINGT DIX NEUF MILLE QUATRE CENT SOIXANTE EUROS) en ce compris une TVA sur le prix total de 20% et une commission d'agence de 3% sur le prix TTC.

Ce prix s'entendant d'un bien libre de toute occupation ou location.

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 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 et sous pli recommandé avec accusé de réception à :

- Les propriétaires selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître Magali LEDENTU, 10 place Brettent à Longjumeau (91165), notaire 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 Champlan.

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.

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 **26 MARS 2024**



Gilles BOUVELOT
Directeur Général