

Direction : Direction du Foncier et du Patrimoine

Affaire suivie par : Justine Blache

Date : 24 février 2026

.....

Décision N° 26-038

PREEMPTION DE L'IMMEUBLE SIS 22 – 24 et 26 bis rue Henri Barbusse A LIMEIL-BREVANNES (94)

.....

Vu les articles L 321-29 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à Grand Paris Aménagement ;

Vu les articles L 210 – 1 et suivants, L 213-1 et suivants, R 211-1, R 213-1 et suivants du code de l'urbanisme relatif au droit de préemption urbain ;

Vu l'article L 300-1 du code de l'urbanisme relatif aux objectifs poursuivis par les actions ou opérations d'aménagement ;

Vu la délibération du Conseil de Territoire de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir n° CT 2024.5/102-1 en date du 4 décembre 2024 portant modification du PLU de Limeil-Brevannes et instaurant un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global sur le secteur centre-ville ;

Vu la délibération du Conseil de Territoire de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir n° CT 2025.4/075 du 8 octobre 2025 « approuvant le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Grand Paris Sud Est Avenir » ;

Vu la délibération du Conseil de Territoire de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir n° CT 2025.4/076 du 8 octobre 2025 relative à l'institution du droit de préemption urbain ;

Vu la délibération du Conseil de Territoire de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir n°CT2025.5/106-1 du 17 décembre 2025, relative à l'instauration d'un droit de préemption urbain renforcé sur une partie de la commune de Limeil-Brévannes ;

Vu la décision du Président de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir n° 2026/001 du 2 janvier 2026 portant délégation de l'exercice du droit de préemption urbain à Grand Paris Aménagement sur le bien situé 22 – 24 et 26 bis rue Henri Barbusse à Limeil-Brévannes, parcelle cadastrée section AM n° 3 ;

Vu la délibération du conseil d'administration de Grand Paris Aménagement n°2021-010 du 18 mars 2021 portant délégation de compétences du conseil d'administration au directeur général ;

Vu la délibération du conseil d'administration de Grand Paris Aménagement 2021-22 du 26 novembre 2021 portant modification de la délégation de compétences du conseil d'administration au directeur général ;

Vu la délibération du conseil d'administration de Grand Paris Aménagement n° 2023-25 du 26 juin 2023 portant autorisation de prise d'initiative de l'opération d'aménagement « Centre-Ville/APHP » à Limeil-Brévannes ;

Vu la délibération du conseil d'administration de GPA du 25 novembre 2024 définissant les objectifs et les modalités de la concertation préalable à l'opération d'aménagement sur le secteur du centre-ville de Limeil-Brévannes ;

Vu la délibération du conseil d'administration de GPA du 16 juin 2025 approuvant le bilan de la concertation et le dossier de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) « Cœur Vert » à Limeil-Brévannes ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner du bien immobilier sis 22, 24 et 26 bis rue Henri Barbusse à Limeil-Brévannes reçue en mairie de Limeil-Brévannes le 03 décembre 2025, au prix de 750 000 € euros en ce inclus une commission d'agence d'un montant de 50 000 euros à la charge du vendeur ;

Vu le courrier de demande unique de documents et visite en date du 15 janvier 2026 et signifié au notaire désigné dans la déclaration d'intention d'aliéner le 21 janvier 2026 ;

Vu la réception des documents, par courriel de l'étude notariale, le 26 janvier 2026 ;

Vu l'absence d'acceptation de la visite par écrit par le propriétaire dans le délai de 8 jours ;

Vu l'organisation de la visite le 27 janvier, soit avant la fin du délai d'acceptation de visite de 8 jours ;

Vu l'avis de la Direction Nationale des Interventions Domaniales n°2026-94044-02660 en date du 13 février 2026 ;

Vu la décision n°26-022 en date du 20 février 2026 ;

Considérant que le bien immobilier objet de la déclaration d'intention d'aliéner est situé dans le quartier du centre-ville de Limeil-Brévannes ;

Considérant le Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) mis en place sur le secteur du centre-ville de Limeil-Brévannes ;

Considérant que par délibération de son conseil d'administration en date du 26 juin 2023 Grand Paris Aménagement a pris l'initiative d'une opération d'aménagement « Centre-Ville/APHP » à Limeil-Brévannes ayant pour objectifs :

- « Conforter et diversifier les commerces de proximité ;
- Développer l'offre de logement en veillant au bon dimensionnement des équipements publics ;
- Repenser les espaces publics, la place du piéton et développer l'accessibilité ;
- Créer un parc de plus de 4 ha ouvert sur la ville » ;

Considérant que l'opération d'aménagement a été dénommée « Cœur Vert » ;

Considérant qu'au cours des études menées par Grand Paris Aménagement, l'ensemble constitué par le futur ilot A, l'équipement culturel et les espaces publics, dont fait partie la parcelle cadastrée section AM numéro 3, a été identifié comme étant un ensemble permettant de répondre aux objectifs poursuivis par le plan local d'urbanisme de la commune d'une part et de favoriser la réalisation de l'opération d'aménagement « Cœur Vert » de Grand Paris Aménagement d'autre part ;

Considérant que les objectifs poursuivis par l'opération d'aménagement de Grand Paris Aménagement satisfont aux exigences de l'article L 300-1 du code de l'urbanisme ;

Considérant que pour atteindre ces objectifs Grand Paris Aménagement doit acquérir le bien immobilier sis 22 – 24 et 26 bis rue Henri Barbusse à Limeil-Brévannes ;

Considérant l'avis rendu par la Direction Nationale des Interventions Domaniales ;

Considérant que la décision n°26-022 comportait une erreur matérielle portant sur le numéro de parcelle ;

Considérant que la présente décision a vocation à annuler et remplacer la décision n°26-022 ;

Décide :

Article 1^{er} :

De proposer d'acquérir le bien objet de la DIA, sis 22 – 24 et 26 bis rue Henri Barbusse à Limeil-Brévannes, cadastré section AM numéro 3, au prix de QUATRE CENT CINQUANTE MILLE EUROS (450 000 €) en ce compris une commission d'agence de CINQUANTE MILLE EUROS (50 000 €) à la charge du vendeur ;

Article 2 :

Conformément à l'article R 213-10 du code de l'urbanisme, le vendeur est informé qu'il dispose d'un délai de deux mois à compter de la notification de la présente décision pour notifier à Grand Paris aménagement :

- son accord sur cette offre, auquel cas la vente du bien au profit de Grand Paris aménagement 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, et qu'il accepte que le prix soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation ;
ou
- son renoncement à vendre le bien précité. Toute nouvelle mise en vente 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 la vente de son bien.

Article 3 :

La présente décision sera publiée dans le recueil des actes à caractère réglementaire de Grand Paris Aménagement en vertu de l'article R321-12 du code de l'urbanisme ;

Article 4 :

La présente décision sera notifiée :

- au propriétaire vendeur ;
- au notaire identifié dans la déclaration d'intention d'aliéner ;
- à l'acquéreur évincé ;

Article 5 :

La présente décision sera affichée en l'hôtel de ville de Limeil-Brévannes, au siège de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir et au siège de Grand Paris Aménagement ;

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 devant le tribunal administratif compétent.

Elle peut, dans le même délai de deux mois, faire l'objet d'un recours gracieux après de Grand Paris Aménagement. En cas de rejet du recours gracieux par Grand Paris Aménagement, la présente décision pourra 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 Grand Paris Aménagement dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Paris, le

Le Directeur général,
Arnaud CURSENTE