

Direction : Direction du Foncier et du Patrimoine

Affaire suivie par : Francesco Morello

Date : 00 Mois 0000

Décision N° 24-116

PREEMPTION DE L'IMMEUBLE SIS 38 TER AVENUE GABRIEL PERI 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 2018.5/097 du 28 septembre 2018 « approuvant le plan local d'urbanisme de la commune de Limeil-Brévannes » ;

Vu la délibération du Conseil de Territoire de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir n° CT 2019.4/098-2 du 2 octobre 2019 instituant le droit de préemption urbain sur les zones UA, UB, UC, UH, UT, UV, AU, AUE et AUD au plan local d'urbanisme de la commune de Limeil-Brévannes ;

Vu la délibération du Conseil de Territoire de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir n° CT2020.4/053 en date du 7 octobre 2020 portant « approbation de la modification simplifiée du plan local d'urbanisme de la commune de Limeil-Brévannes » ;

Vu la délibération du Conseil de Territoire de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir n° CT 2022.3/042-4 du 22 juin 2022 portant délégation de l'exercice du droit de préemption urbain au Syndicat d'Action Foncière du Val de Marne (SAF 94) sur le périmètre du centre-ville de Limeil-Brévannes ;

Vu la délibération du Conseil de Territoire de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir n° CT 2024.4/075-1 du 14 octobre 2024 portant abrogation de la délégation de l'exercice du droit de préemption urbain au Syndicat d'Action Foncière du Val de Marne (SAF 94) sur le périmètre du centre-ville de Limeil-Brévannes ;

Vu la délibération du Conseil de territoire de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir n° CT 2024.4/075-3 du 14 octobre 2024 portant délégation de l'exercice du droit de préemption urbain à Grand Paris Aménagement sur le périmètre de l'îlot « Naoures » à Limeil-Brévannes ;

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 déclaration d'intention d'aliéner du bien immobilier sis 38 TER avenue Gabriel Péri à Limeil-Brévannes reçu en mairie de Limeil-Brévannes le 5 août 2024, au prix de 310 000 euros en ce inclus une commission d'agence d'un montant de 10 000 euros à la charge du vendeur ;

Vu le courrier de demande de visite en date du 25 septembre 2024 et signifié au vendeur et au notaire désigné dans la déclaration d'intention d'aliéner le 3 octobre 2024 ;

Vu le procès-verbal contradictoire de visite du bien immobilier objet de la déclaration d'intention d'aliéner en date du 16 octobre 2024 ;

Vu l'avis de la Direction Nationale des Interventions Domaniales en date du 25 octobre 2024 ;

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 que l'Axe 5 du projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme de la commune de Limeil-Brévannes porte sur le rôle du centre-ville comme espace de centralité et d'animation urbaine à réaffirmer » ;

Considérant que le plan local d'urbanisme de la commune de Limeil-Brévannes prévoit dans ses orientations d'aménagement et de programmation celles relatives aux secteurs mutables du centre-ville et précisément le « pôle urbain et l'axe Verdun », périmètre dans lequel est situé le bien objet de la déclaration d'aliéner, avec pour objectif « *le traitement de la place Mairie-le-Naoures , par la reconstruction des immeubles la bordant avec une architecture ordonnancée , par la mise en valeur de la perspective urbaine de l'avenue Gabriel Péri et par la mise en scène du château de 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 qu'au cours des études menées par Grand Paris Aménagement, l'ilot dit « Naoures », composé des parcelles cadastrées section AD 164, 165, 716 et 717, a été identifié comme étant un ilot 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 « Centre-ville/APHP » 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 38 TER avenue Gabriel Péri ;

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

Décide :

Article 1^{er} :

De procéder à l'acquisition par voie de préemption du bien immobilier sis 38 ter avenue Gabriel Péri à Limeil-Brévannes, cadastré section AD numéro 165, propriété de Madame Catherine BRET au prix de TROIS CENT DIX MILLE EUROS (310 000 €) en ce compris une commission d'agence de DIX MILLE EUROS (10 000 €) à la charge du vendeur ;

Article 2 :

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 3 :

La présente décision sera notifiée :

- au propriétaire vendeur ;
- au notaire identifié dans la déclaration d'intention d'aliéner ;

- à l'acquéreur évincée ;

Article 4 :

La présente décision sera affichée en l'hôtel de ville de Limeil-Brévannes et au siège de Grand Paris Aménagement ;

Article 5 :

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,
Stefan DE FAY