

04 AOUT 2020

Service des collectivités locales
et du contentieux

**DECISION D'ACQUISITION PAR
EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN
DELEGUE PORTANT SUR LE BIEN CADASTRE
SECTION E NUMERO 257 SIS
1 RUE DES ALOUETTES A THIAIS**

N° 2000117

Le Directeur général adjoint

Vu la loi Egalité et Citoyenneté n°2017-86 du 27 janvier 2017 et notamment son article 32,

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment son article L2122-22,

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.213-3 et R.213-1 à 3,

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 l'arrêté ministériel du 10 décembre 2015 portant nomination 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 numéro 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, visant notamment à favoriser la construction de logements,

Vu le décret n°2011-1131 du 21 septembre 2011 portant création d'une zone d'aménagement différé dans le secteur dit « SENIA » sur les communes d'Orly et de Thiais et désignant l'EPA ORSA comme titulaire du droit de préemption dans le périmètre ainsi délimité,

Vu l'arrêté préfectoral n°2015/2761 du 11 septembre 2015 renouvelant la ZAD du Sénia pour une durée de 6 ans (soit jusqu'au 10 septembre 2021) et confirmant que l'EPA ORSA est titulaire du droit de préemption sur ce périmètre,

Vu l'étude de conception urbaine de la zone Sénia à Orly et Thiais, réalisée par le groupement AREP Menighetti, en date du 1^{er} juillet 2019,

Vu la délibération du 1^{er} juillet 2009, n° B09-5-1 du Bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, la délibération n°09-112-3 du 25 juin 2009 du Conseil municipal d'Orly, la délibération n°2009/03/43 du 29 juin 2009 du Conseil municipal de Thiais et la délibération n° 2009-28 du 6 novembre 2009 du Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Rungis Seine Amont approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune d'Orly, la commune de Thiais, l'Etablissement Public d'Aménagement Orly Rungis Seine Amont et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, signée le 23 novembre 2009,

Vu la délibération du 7 décembre 2011 n° B11-4-A3 du Bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, la délibération n°2011/07/03 du 19 décembre 2011 du Conseil municipal de la ville de Thiais et la délibération n°05-2012 du 16 février 2012 de la commune d'Orly, vu la délibération n° 2011-45 du 9 décembre 2011 du Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Rungis Seine Amont approuvant l'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière entre la commune d'Orly, la commune de Thiais, l'Etablissement Public d'Aménagement Orly Rungis Seine Amont et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, signé le 2 mai 2012,

Vu la délibération du 20 mars 2013 n° B13-1 –A14 du Bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, la délibération n°2013/03/41 du 27 juin 2013 du Conseil municipal de la ville de Thiais et la délibération n°D-URB-2013-257 du 23 mai 2013 de la commune d'Orly, vu la délibération n° 2013-09 du 19/04/2013 du Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Rungis Seine Amont approuvant l'avenant n°2 à la convention d'intervention foncière entre la commune d'Orly, la commune de Thiais, l'Etablissement Public d'Aménagement Orly Rungis Seine Amont et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, signé 4 juillet 2013,

Vu la délibération du 8 octobre 2014 n° B14-1-A13 du Bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, , la délibération n°2014/09/07 du 30 septembre 2014, du Conseil municipal de la ville de Thiais et la délibération n°D-URB-2014 du 23 octobre 2014 de la commune d'Orly, vu la délibération n° 2014-17 du 17 octobre 2014 du Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Rungis Seine Amont approuvant l'avenant n°3 à la convention d'intervention foncière entre la commune d'Orly, la commune de Thiais, , l'Etablissement Public d'Aménagement Orly Rungis Seine Amont et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, signé le 21 novembre 2014,

Vu la délibération du 28 novembre 2017 n° B17-5-A32 du Bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, , la délibération n°2017/12/02 du 18 décembre 2017, du Conseil municipal de la ville de Thiais, la délibération n°D-URB-2017 du 21 décembre 2017 de la commune d'Orly et la délibération n°CA 2017-29 du 24 novembre 2017, du conseil d'administration de l'Etablissement Public d'Aménagement Orly Rungis Seine Amont approuvant l'avenant n°4 à la convention d'intervention foncière entre la commune d'Orly, la commune de Thiais, , l'Etablissement Public d'Aménagement Orly Rungis Seine Amont et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, signé le 29 décembre 2017,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner souscrite par Me Virginie Lampone, notaire dont l'étude est établie à Puteaux, 18 rue Marius Jacotot, mandataire du propriétaire, la société Privilège, reçue le 25 février 2020 en mairie de Thiais, en vue de la cession de l'ensemble immobilier, situé sur la parcelle cadastrée section E numéro 257, d'une superficie de 14 421 m², 1 rue des Alouettes à Thiais, au prix de **TREIZE MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS (13 500 000€)** net vendeur en valeur libre, assorti d'une commission de **QUATRE CENT CINQ MILLE EUROS HORS TAXES (405 000€ HT)** à la charge de l'Acquéreur



et d'une commission de **CINQ CENT QUARANTE MILLE EUROS HORS TAXES (540 000€ HT)** à la charge du Vendeur,

Vu la délibération CA47-2020-01 en date du 31 juillet 2020 par laquelle le Conseil d'administration de l'Etablissement Public Orly Rungis Seine Amont délègue à l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France l'exercice du droit de préemption dans la ZAD du Sénia susvisée à l'EPFIF sur les parcelles identifiées dans la liste annexée à la délibération ci-jointe, parmi lesquelles figure la parcelle cadastrée section E numéro 257, objet des présentes

Vu la demande de pièces complémentaires, sollicitée par courrier de l'EPA ORSA en date du 12/06/2020,

Vu la réponse au courrier de demande de pièces complémentaires en date du 20/07/2020,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales,

Vu le douzième alinéa de l'article 11 du règlement intérieur institutionnel de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France déléguant l'exercice du droit de préemption aux Directeurs Généraux Adjointes en cas d'absence ou d'empêchement du Directeur Général,

Vu l'empêchement du Directeur Général, Monsieur Gilles Bouvelot, en congés du 27 juillet au 21 août 2020 inclus,

Vu la décision n°2020-36 constatant l'absence ou l'empêchement du directeur général d'exercer le droit de préemption et de priorité et son article 1^{er} confiant le droit de préemption et de priorité au Directeur général adjoint de l'Etablissement, Monsieur Michel Gerin du 27 juillet au 21 août 2020 inclus,

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 (SDRIF), 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 en Région Ile-de-France,

Considérant le Programme pluriannuel d'intervention (PPI) 2016-2020, adopté par le conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France le 15 septembre 2016, fixant pour objectif prioritaire à l'EPFIF de contribuer à l'augmentation de la production de logements,

Considérant que la parcelle section E numéro 257 est par ailleurs le support d'un projet urbain plus global à l'échelle de la zone SENIA, porté par les collectivités et par l'EPA ORSA, aménageur de ce secteur,

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi à savoir, « construire des logements, dont des logements sociaux », présente un intérêt général au sens de l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme,



Décide :

Article 1 :

D'acquérir l'ensemble immobilier sis 1 rue des Alouettes, cadastré section E numéro 257, d'une superficie totale de 14 421m², au prix de **HUIT MILLIONS D'EUROS (8 000 000€)** net vendeur, **en valeur libre ; assorti d'une commission d'un montant de QUATRE CENT CINQ MILLE EUROS HORS TAXES (405 000€ HT).**

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. L'acte de vente devra être signé dans les trois mois, et le prix payé dans les quatre mois à compter de la réception de la lettre d'acceptation ;
- 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, conformément aux articles R213-8 et R213-11 du Code de l'Urbanisme ;
- sa renonciation à vendre le bien précité. Toute nouvelle mise en vente du bien nécessitera le dépôt d'une nouvelle déclaration d'intention d'aliéner.

Le service auquel la réponse doit parvenir est l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ILE-DE-FRANCE – Agence opérationnelle 1 – 4/14 rue Ferrus 75014 Paris. 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 d'Ile-de-France.

Article 4 :

La présente décision sera notifiée par voie d'huissier, sous pli recommandé avec accusé de réception ou remise contre décharge à :

- **Monsieur Hervé GIAOUI**, gérant de la société PRIVILEGE, sise 3 avenue Hoche 75 008 Paris
- **La société BRAXTON, indiquée comme acquéreur du bien dans la DIA, sans qu'il soit mentionné une adresse à laquelle adresser ce courrier** ; la décision sera en conséquence remise à l'adresse suivante : 4 rue de la Pompe – 75 016 Paris
- **Maître Virginie LAMPONE**, notaire de l'étude Strock et Associés, sise 18, rue Marius Jacotot, 92 800 Puteaux La Défense

Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage à l'Etablissement Public d'Aménagement Orly Rungis Seine Amont.



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.

Elle peut également, dans le même délai de deux mois, 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.

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

- 3 AOUT 2020



Michel Gerin

Directeur Général Adjoint

