

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'Etablissement Public Territorial
Grand-Orly Seine Bièvre
pour le bien situé 2, 4, 6 avenue d'Estienne d'Orves
cadastré section AH n°234

N° 2000237

Réf. DIA n°**10072/02**

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 à leurs articles L.321-4 et 4, l'usage par les établissements publics foncier du droit de préemption pour la réalisation des missions qui lui incombent et plus particulièrement définies au sein de conventions d'intervention foncière,

Vu l'arrêté ministériel du 10 décembre 2015 portant nomination du Directeur général de l'Etablissement public foncier d'Ile de France,

Vu le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France le 15 septembre 2016,

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,

VU les dispositions du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement du 20 décembre 2017,

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 26 septembre 2016, modifié le 13 février 2018 et, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le classement du bien en zone UCV1a du PLU, correspondant à une zone à caractère mixte d'habitat, de commerces et d'activités.

Vu la délibération du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 28 février 2017 instaurant le droit de préemption urbain sur la zone sur la totalité des zones urbaines ou d'urbanisation futures inscrites aux plans locaux d'urbanisme approuvés de ses communs membres, et déléguant l'exercice de ce droit à son Président ;

Vu la délibération du Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre du 15 avril 2017 retirant la délégation donnée au Président pour exercer le droit de préemption urbain sur l'ensemble du périmètre de l'EPT,

Vu la délibération du Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre du 15 avril 2017 déléguant le droit de préemption urbain simple au profit de la commune de Juvisy-sur-Orge, sur une partie de son territoire,

Vu la délibération du Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre du 15 avril 2017 instaurant le droit de préemption urbain renforcé sur les périmètres du centre-ville, des quartiers de gare et des abords de l'avenue de la Cour de France à Juvisy-sur-Orge,

Vu la délibération du 2 décembre 2015 n°B15-3-6 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention cadre entre la ville de Juvisy-sur-Orge, l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 17 novembre 2015 n°103 du Conseil municipal de la ville de Juvisy-sur-Orge approuvant la convention cadre entre la ville Juvisy-sur-Orge, l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 26 novembre 2015 n°002191 de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre approuvant la convention cadre entre la ville Juvisy-sur-Orge, l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 29 décembre 2015 entre la ville de Juvisy-sur-Orge, l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et l'EPFIF

délimitant les périmètres « Centre-Ville et quartier de Gare », « RN7 » et « Flammarion » établie pour un délai de 7 ans et affectant un budget dédié global de 12 M€.

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Me FERRE, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 14 octobre 2020 en mairie de Juvisy-sur-Orge, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire, du bien situé à Juvisy-sur-Orge, sis 2, 4, 6 avenue d'Estienne d'Orves, cadastré section AH n° 234, faisant l'objet de deux baux, dans l'état d'occupation indiqué dans la DIA, moyennant le prix de 1 500 000 € HT,

Vu la délibération n°2020-2253 du Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 6 novembre 2020 délégrant le droit de préemption urbain à l'EPFIF à l'occasion de la DIA susmentionnée, portant sur la vente d'une unité foncière bâtie, cadastré AH n°234, situé au 2-4-6 avenue d'Estienne d'Orves à Juvisy-sur-Orge,

Vu le règlement intérieur institutionnel et les délibérations adoptées par le Conseil d'administration de l'EPFIF le 8 octobre 2015, le 20 juin 2019 et 26 juin 2020 délégrant à son Directeur Général, et, en cas d'empêchement, aux Directeurs Généraux Adjointes, l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande de pièces complémentaires effectuée le 13 novembre 2020 et leur réception le 20 novembre 2020,

Vu la demande de visite adressée aux propriétaires, à leur mandataire et au notaire mentionné ci-dessus, le 13 novembre 2020 dont il a été accusé réception le 20 novembre 2020, et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite, le 26 novembre 2020,

Vu l'étude de capacité diligentée par l'EPFIF et réalisée sur le 2-4-6 avenue d'Estienne d'Orves, bien objet de la DIA susmentionné et sur les parcelles AH 235 et AH 143 avoisinantes, situées dans le périmètre d'intervention foncière « Centre-Ville et quartier de Gare » de l'EPFIF, capacité concluant à la mutabilité de l'ilot étudiée,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 8 décembre 2020,

Considérant :

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 les dispositions du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement prévoyant l'augmentation de la production de logement adaptée aux besoins des ménages et fixant un objectif de production annuel de 38 000 logements pour les communes de la Métropole du Grand Paris,

Considérant que le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France le 15 septembre 2016, fixe pour objectif prioritaire à l'EPFIF de contribuer à accélérer et augmenter la production de logements et d'agir en faveur du développement économique

Considérant le programme de la convention d'intervention foncière entre la ville de Juvisy-sur-Orge, l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et l'EPFIF visant à réaliser des programmes d'une densité minimale de 150 logements à l'hectare, dans le secteur « Centre-Ville et quartier de Gare », où se situe le bien mentionné ci-dessus,

Considérant que ces actions d'aménagement urbain tendant à augmenter l'offre de logement nécessitent une maîtrise foncière préalable,

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 la réalité des interventions de l'EPFIF sur le territoire de la commune de Juvisy-sur-Orge, laquelle se traduit par les acquisitions et cessions déjà réalisées dans le cadre de la convention d'intervention foncière,

Considérant que le PADD visé ci-dessus exprime l'objectif de la Ville de conforter le rayonnement du pôle gare et de la polarité centre-ville notamment par la production d'une offre de logement diversifiée et de qualité existante et le développement d'une mixité fonctionnelle (commercial et résidentiel)

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone UCV1a au PLU correspondant au centre urbain caractérisé par une mixité d'habitat, de commerces et d'activités,

Considérant la mutation urbaine engagée des abords de l'avenue Estienne d'Orves identifiée comme axe structurant au PLU de Juvisy-sur-Orge pour favoriser le développement économique, la réalisation de nouveaux logements et une liaison forte entre la gare des RER C et D réaménagé et le centre-ville

Considérant que dans ces conditions, la préemption du bien objet de la DIA susvisée est stratégique pour le développement d'une opération mixte d'environ 30 logements minimum avec des commerces en rez-de chaussée qualifiant et confortant l'attractivité du pôle gare de Juvisy-sur-Orge,



Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 2, 4, 6 avenue d'Estienne d'Orves à Juvisy-sur-Orge cadastré AH n° 234, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix **d'UN MILLION DEUX CENT VINGT MILLE EUROS HORS TAXES (1 220 000 € 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'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 :

- A la SCI ESR, propriétaire du bien, domiciliée professionnellement au 12 rue Jean Barnoin à Cagnes-sur-Mer (06800) selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître FERRE, notaire, domicilié professionnellement au 28 avenue du 18 avril à Athis-Mons (91200), en tant que notaire et mandataire de la vente,
- A l'acquéreur évincé, la SCI MASI, domiciliée professionnellement, 30 hameau de la Corvette à Breuillet (91650), selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner.
- A la société JMA en tant que locataire et bénéficiaire des deux baux mentionnés dans la DIA



Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie de Juvisy-sur-Orge,

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.

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 de Versailles.

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 21 décembre 2020



Gilles BOUVELOT
Directeur Général