

**DECISION d'ACQUISITION PAR
EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN
DELEGUE PORTANT SUR LE BIEN CADASTRE
SECTION F NUMERO 200 SIS
5 RUE DES ALOUETTES A THIAIS**

N°2000238

Le Directeur Général Adjoint Opérationnel,

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 décision n°2020-113 constatant l'absence ou l'empêchement du directeur général d'exercer le droit de préemption et de priorité transférant à Monsieur Michel Gerin, Directeur Général Adjoint opérationnel l'exercice du droit de préemption et de priorité

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 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 Marc Paturel, notaire de l'étude Wargny-Katz, mandataire de la SAS Klémurs, propriétaire, reçue le 5 octobre 2020 en mairie de Thiais, en vue de la cession de l'ensemble immobilier, situé sur la parcelle cadastrée section F numéro 200, d'une superficie



de 4 009 m², 5 rue des Alouettes à Thiais (93320), au prix de **DEUX MILLIONS SEPT CENT MILLE EUROS HORS TAXES** (2 700 000€ net vendeur HT) en valeur occupée, en ce non compris une commission de 162 000 TTC à la charge de l'acquéreur,

Vu la délibération n° CA43-2019-08, en date du 20 mars 2019 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 note ci-jointe, parmi lesquelles figure la parcelle F 200, objet des présentes,

Vu la demande unique de demande de pièces et de visite du bien, sollicitée par courrier de l'EPFIF en date du 18 novembre 2020, envoyée le 20 novembre 2020 et reçue par la SAS Klémurs le 23 novembre 2020 et son notaire Me Marc Paturel le 25 novembre 2020, conformément aux dispositions de l'article L213-2 du Code de l'Urbanisme,

Vu la réponse au courrier de demande de visite et de pièces, reçue à l'EPFIF le 30 novembre 2020, portant uniquement sur la communication des pièces demandées,

Vu l'absence de réponse à la demande de visite dans le délai des 8 jours prévu par le Code de l'Urbanisme, lequel appliqué prévoyait un délai limite de réponse arrêté à la date du 1^{er} décembre 2020,

Vu qu'à cette date, le délai d'instruction de la déclaration d'intention d'aliéner était inférieur à 1 mois, la durée d'instruction de la préemption du bien objet des présentes a ainsi été prorogée jusqu'au 30 décembre 2020,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 22 décembre 2020,

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

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 F 200 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, que ce bien est situé dans le périmètre d'une Opération d'Intérêt National, concerné par une ZAD,



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 5, rue des Alouettes, à Thiais, cadastré section F numéro 200, d'une superficie totale de 4 009 m², au prix d'**UN MILLION QUATRE-VINGT-QUATRE MILLE EUROS HORS TAXE (1 084 000€ HT)** en valeur occupée, en ce non comprise la somme de **CENT SOIXANTE DEUX MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES** (162 000€ TTC) due au titre de la commission d'agence à la charge de l'acquéreur,

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. 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 :

- Au représentant de la SAS KLEMURS, sise 26, boulevard des Capucines, 75 009 Paris
- Au notaire du vendeur, la société Wargny-Katz, dont l'étude est sise 9 avenue Matignon, 75 008 Paris

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 23 décembre 2020



Michel Gerin
Directeur Général Adjoint Opérationnel