

DECISION n° 2100056
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'Etablissement Public Territorial
GRAND ORLY SEINE BIEVRE
pour le bien situé à Athis-Mons (91200)
104-106 avenue François Mitterrand
cadastré section W n° 607

N° 2100056
Réf : DIA 10/12/2020

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 l'arrêté ministériel du 18 décembre 2020 portant renouvellement du mandat 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,

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

Vu le plan local d'urbanisme d'Athis-Mons approuvé le 26 juin 2018, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu la délibération n° 2.1.1 du Conseil Municipal d'Athis-Mons du 10 juillet 2020 sollicitant l'ouverture d'une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme auprès de l'Etablissement Public Territorial GRAND ORLY SEINE BIEVRE,

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 délibération du 1er décembre 2016 n° B16-2-12 du bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France, la commune d'Athis-Mons, l'Etablissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre et le Syndicat des transports d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 14 décembre 2016 du conseil municipal de la ville d'Athis-Mons approuvant la convention d'intervention foncière entre l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France, la commune d'Athis-Mons, l'Etablissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre et le Syndicat des transports d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 28 février 2017 n° 2017_02_28_447 du conseil territorial approuvant la convention d'intervention foncière entre l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France, la commune d'Athis-Mons, l'Etablissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre et le Syndicat des transports d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière, conclue le 8 mars 2017, entre la commune d'Athis-Mons, l'Etablissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre et le Syndicat des transports d'Ile-de-France,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître LEVEL, notaire à Evry-Courcouronnes (91), en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 10 décembre 2020 en mairie d'Athis-Mons, relative à la cession de la propriété sise 104-106 avenue François Mitterrand à Athis-Mons (91200), cadastrée section W n° 607, vendue occupée, moyennant le prix de 480 000 € augmenté d'une commission d'agence d'un montant de 16 000 € HT à la charge de l'acquéreur.

Vu la décision n° D2021-2359 du Président de l'Etablissement Public GRAND ORLY SEINE BIEVRE en date du 12 janvier 2021, portant délégation à l'EPFIF l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de la DIA susvisée,

Vu le règlement intérieur institutionnel et la délibération adoptée par le Conseil d'administration de l'EPFIF le 8 octobre 2015 déléguant à son Directeur Général, et, en cas d'empêchement, au Directeur Général Adjoint, l'exercice du droit de préemption,

Vu la délibération adoptée par le Conseil d'administration de l'EPFIF le 20 juin 2019 déléguant en cas d'absence ou d'empêchement du Directeur Général, le droit de préemption aux Directeurs Généraux Adjointes,

Vu la demande de pièces complémentaires effectuée le 20 janvier 2021 et leur réception le 1^{er} février 2021,

Vu la demande de visite effectuée le 20 janvier 2021 et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite ayant eu lieu le 17 février 2021,

Vu les acquisitions déjà réalisées dans le secteur de la RN 7 par l'EPFIF en vue de la réalisation des objectifs de la convention,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 4 mars 2021,

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 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 la situation du bien concerné par ladite déclaration d'intention d'aliéner dans le périmètre de veille foncière de l'EPFIF ;

Considérant que par son action d'anticipation, l'EPFIF participe à la démarche de requalification du secteur de la RN 7 ;

Considérant les acquisitions et cessions menées par l'EPFIF dans le secteur de la RN 7 en application de la convention d'intervention foncière ;

Considérant qu'en vertu de l'article L. 221-1 du Code de l'Urbanisme, les établissements publics mentionnés aux articles L. 321-1 et L. 324-1 de ce même code sont habilités à acquérir des immeubles, au besoin par voie d'expropriation, pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement répondant aux objets définis à l'article L. 300-1 ;

Considérant que le droit de préemption peut ainsi être exercé non seulement en vue de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement répondant aux objets définis à l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, mais aussi pour constituer des réserves foncières destinées à préparer ces opérations ;

Considérant que l'aménagement de l'ilot constitué par les propriétés sises du 102 au 110 avenue François Mitterrand et 133 à 137 rue Marcel Sembat présente un caractère stratégique pour la commune d'Athis-Mons ;

Considérant que l'acquisition de la propriété du 104-106 avenue François Mitterrand par l'EPFIF est une opportunité foncière qui permettra la maîtrise de l'aménagement de l'ilot ci-dessus mentionné, dans le cadre de la modification à venir du Plan Local d'Urbanisme d'Athis-Mons, afin d'y développer une opération de logements neufs dont une partie de logements locatifs sociaux et de commerces d'environ 5.000 m² de surface de plancher ;

Considérant que l'acquisition du bien est stratégique pour la réalisation des objectifs assignés,

Considérant que la réalisation de cet objectif de construction de logements présente un intérêt général au sens de l'article L 210-1 du code de l'urbanisme

Propose :

Article 1 :

D'acquérir la propriété sise 104-106 avenue François Mitterrand à Athis-Mons (91200), cadastrée W n° 607, tel que décrite dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de TROIS CENT MILLE EUROS € (300 000 €) augmenté d'une commission d'agence de 16 000 € HT 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; 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 et sous pli recommandé avec accusé de réception à :

- la SCI DE LA ROUTE DE FONTAINEBLEAU, 104-106 avenue François Mitterrand 91200 ATHIS-MONS ;
- Maître Frédéric LEVEL, mandataire du vendeur, rue des Mazieres 91000 EVRY COURCOURONNES ;
- La société PROMO GERIM, 50 boulevard de l'Yerres 91000 EVRY.

Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie d'Athis-Mons et à l'EPT Grand Orly Seine Bièvre

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 15 mars 2021

Gilles BOUVELOT
Directeur Général

