

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'Etablissement Public Territorial
Grand-Orly Seine Bièvre
pour l'appartement constituant le lot n°10 de la
copropriété située 7 7bis rue Hoche à Juvisy-sur-Orge,
cadastré section AI n°69

N° 2100199

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 18 décembre 2020 portant renouvellement du mandat 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 24 mars 2021,

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,

5

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 UCV1c 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 totalité des zones urbaines ou d'urbanisation future inscrites aux plans locaux d'urbanisme approuvés de ses communes 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 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 Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre du 15 juillet 2020 portant délégation de pouvoir du conseil territorial au président,

Vu la délibération du Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre du 15 décembre 2020, modifiant en partie la délibération du 15 juillet 2020 rétablissant la délégation donnée au Président pour exercer le droit de préemption urbain sur l'ensemble du périmètre de l'EPT,

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 et affectant un budget dédié global de 12 M€,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Me SAUSSINE, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 14 avril 2021 en mairie de Juvisy-sur-Orge, informant madame le maire de l'intention du propriétaire d'aliéner l'appartement de 31,58 m², libre de toute occupation, constituant le lot n°10 de la copropriété située au 7-7b rue Hoche à Juvisy-sur-Orge, cadastré section AI n° 69, moyennant le prix de 133 000 € HT,

Vu la décision n°2021-2592 du Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 4 mai 2021 déléguant le droit de préemption urbain à l'EPFIF à l'occasion

6

de la DIA susmentionnée, portant sur la vente d'un appartement de 31,58 m², correspondant au lot n°10 de la copropriété, sis 7-7b rue Hoche à Juvisy-sur-Orge, cadastré AI n°69,

Vu le règlement intérieur institutionnel et les délibérations adoptées par le Conseil d'administration de l'EPFIF déléguant à son Directeur Général, et, en cas d'empêchement, aux Directeurs Généraux Adjointes, l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande de pièces effectuée le 2 juin 2021 et leur réception le 7 juin 2021,

Vu la demande de visite adressée au propriétaire, dont il a été accusé réception le 7 juin 2021, et à son mandataire mentionné dans la DIA, et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite, le 14 juin 2021,

Vu les études de faisabilités portant sur le bien sis 7-7b rue Hoche, objet de la DIA susmentionnée, et sur les parcelles avoisinantes constituant un îlot stratégique, situé dans le périmètre d'intervention foncière dit « Centre-Ville et quartier de Gare » de l'EPFIF et concluant à la mutabilité de l'îlot étudiée,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 28 juin 2021,

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^{er} 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 24 mars 2021, 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 en accompagnement la requalification, la revitalisation des tissus urbains et, notamment dans le secteur Pasteur, en favorisant la production d'une offre de logement diversifiée et de qualité ainsi que le développement d'une mixité fonctionnelle (commercial et résidentiel),

Considérant que le bien objet de la DIA est situé dans le périmètre d'intervention foncière à l'intérieur duquel l'EPFIF intervient,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone UCV1c correspondant au centre urbain, caractérisé par une mixité d'habitat, de commerces et d'activités,

Considérant l'inscription du bien dans le secteur PAPAG du PLU et la mutation urbaine déjà engagée sur la rue Hoche au titre de l'OAP Pasteur, visant notamment à engager la rénovation urbaine par une action globale sur l'habitat dégradé, maintenir la présence commerciale et requalifier les espaces publics du quartier,

Considérant que dans ces conditions, la préemption du bien objet de la DIA susvisée est stratégique pour le développement d'une opération mixte comprenant un rez-de-chaussée actif et environ 130 logements, qualifiant et confortant l'attractivité du quartier Pasteur, à proximité immédiate du pôle gare de Juvisy-sur-Orge,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir l'appartement constituant le lot n°10 de la copropriété située 7-7b rue Hoche à Juvisy-sur-Orge, cadastré section AI n°69, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix **de CENT DOUZE MILLE EUROS HORS TAXES (112 000 € 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.

6

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 :

- Au propriétaire du bien, selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître SAUSSURE, notaire, domicilié professionnellement au 15 bis rue Henri Dunant à Savigny-sur-Orge, BP2 (91602), en tant que notaire et mandataire de la vente, selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- A l'acquéreur évincé, selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner.

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'EPPFIF. En cas de rejet du recours gracieux par l'EPPFIF, 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'EPPFIF dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Paris, le 9 juillet 2021

Gilles BOUVELOT
Directeur Général

