

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain renforcé
par délégation de l'Etablissement Public Territorial
Grand-Orly Seine Bièvre
pour les lots de copropriété 2-4-9-11-12-13-15-16-
17-18-19 et 20 cadastrés section C n°13, sis 35
avenue Aristide Briand à CACHAN (94 230)

N° 2300094

Le Directeur général,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code de justice administrative,

Vu le code de la construction et de l'habitation (CCH),

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 en leurs articles L. 321-4 et 4, l'usage par les établissements publics foncier du droit de préemption et, le cas échéant, d'expropriation, pour la réalisation des missions qui lui incombent,

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 n°2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbain en date du 13 décembre 2000,

Vu la loi n° 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 l'urbanisation par le renouvellement urbain et la densification dans les tissus urbains existants,

Vu la délibération n°2021-04-13_2316 du Conseil territorial du 13 avril 2021 approuvant les secteurs de prise en considération du projet d'aménagement le long des avenues Aristide Briand et Carnot,

Vu la délibération n°22.2.40 du conseil municipal de la commune de Cachan en date du 14 avril 2022 émettant un avis favorable pour l'instauration par le Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre d'un périmètre d'études sur le secteur Aristide Briand,

Vu la délibération n°2022-05-24_2757 du Conseil Territorial du 24 mai 2022 portant instauration d'un périmètre de sursis à statuer dans le cadre de la prise en considération d'un projet d'aménagement sur le secteur Aristide Briand,

Vu la convention d'intervention foncière bipartite conclue le 17 mars 2016 entre la commune de CACHAN et l'EPFIF ayant notamment pour objet de délimiter la mission de maîtrise foncière sur le périmètre « RD920/Carnot »,

Vu la délibération de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre du 28 février 2017 instituant un droit de préemption urbain simple sur la totalité des zones urbaines ou d'urbanisation futur inscrites au Plan local d'Urbanisme de la commune de Cachan,

Vu la délibération de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre n°2017-04-15_538 du 15 avril 2017 instituant un droit de préemption urbain renforcé sur l'ensemble du territoire de la commune de Cachan couvert par des zones urbaines (U) au titre du PLU en vigueur,

Vu la délibération de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre n°2017-04-15_540 du 15 avril 2017 déléguant le droit de préemption urbain et le droit de préemption urbain renforcé au profit de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France sur le périmètre E situé à Cachan au sein duquel se situent les biens objets de la DIA,

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 2 décembre 2010, et modifié le 17 décembre 2015,

Vu le classement du bien en zone UHa1 du PLU, correspondant à la zone urbaine en bordure de l'avenue Aristide Briand,

Vu le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur Gare,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Me Corinne Hermann, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 4 mars 2023 en mairie de CACHAN, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien situé à 35 avenue Aristide Briand à CACHAN (94 230) cadastré section C n°13 et formant au sein de l'immeuble les lots de copropriété n° 2-4-9-11-12-13-15-16-17-18-19 et 20, partiellement occupés tel qu'indiqué dans la DIA, pour un prix total d'UN MILLION CENT VINGT HUIT MILLE SEPT CENT DIX EUROS (1.128.710 €), en ce compris une commission de CINQUANTE SIX MILLE QUATRE CENT TRENTE CINQ EUROS toutes taxes comprises (56.435 € TTC) à la charge des vendeurs,



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 Adjoints, l'exercice du droit de préemption,

Vu le procès-verbal contradictoire de visite du bien en date du 24 mars 2023,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 17 avril 2023,

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 l'orientation n°1 du PADD qui prévoit de densifier de manière raisonnée les secteurs présentant un potentiel d'évolution, dont les secteurs à potentialité d'accueil et de reconversion en intégrant les enjeux de desserte, de circulation, et les questions de nuisance,

Considérant que dans ces secteurs à potentialité d'accueil et de reconversion visés par le PADD, l'avenue Aristide Briand est un véritable axe économique caractérisé par une mixité entre habitat et activités, qui peut davantage être valorisé sur le plan des circulations et de la densité urbaine pour lui conférer une véritable fonction de vitrine ouest du territoire,

Considérant les orientations d'aménagement et de programmation du secteur Gare instaurant un secteur d'accueil de constructions mixtes notamment sur la parcelle C 13 au 35, avenue Aristide Briand, dans le but de développer économiquement la zone par l'accueil d'emplois et d'habitat sur un axe majeur de desserte en transport en commun,

Considérant que les objectifs des orientations d'aménagement et de programmation du secteur Gare, sont :

- D'inscrire un signal urbain à l'échelle de la métropole économique ;
- De constituer un pôle urbain de proximité emplois-résidence ;
- De structurer et densifier durablement un foncier urbain ;
- De constituer un quartier de mixité fonctionnelle et sociale ;
- D'améliorer le cadre de vie (verdir les rues, conforter l'espace du piéton...) ;
- De remplacer un bâti obsolète par des constructions économes en énergie, en respectant les impératifs de développement durablement

Considérant le plan d'aménagement du secteur Aristide Briand réalisé par le cabinet d'architectes Daquin Ferrière et associés et présenté à la Ville de Cachan le 3 juillet 2020,

Considérant les objectifs de ce programme d'aménagement sur le périmètre E, dans lequel s'inscrit la parcelle C 13 au 35, avenue Aristide Briand, projetant de réaliser 150 logements par hectare dont des logements sociaux, et des programmes d'activités économiques de 6.000 m² de surface d'activités par hectare,



Considérant que l'opération envisagée sur la parcelle et ses avoisinants répond ainsi aux exigences de mixité fonctionnelle et sociale afin de développer économiquement le secteur de l'avenue Aristide Briand, situé aux abords des voies ferrées et de la gare RER et qui doit accueillir la nouvelle gare du Grand Paris Express,

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 en particulier de logements sociaux ainsi que d'agir en faveur du développement économique,

Considérant que le bien sus-décrit est localisé dans le périmètre d'intervention foncière à l'intérieur duquel l'EPFIF est habilité à intervenir,

Considérant que ces actions d'aménagement urbain nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Considérant la réalité des interventions de l'EPFIF sur le territoire de Cachan, laquelle se traduit par les acquisitions déjà réalisées de nombreux biens dans le même périmètre d'intervention -33, 35, 37, 41, 43, 45 avenue Aristide Briand, 67 et 71 avenue Carnot - en vue de la réalisation des objectifs assignés,

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 que dans ces conditions, la préemption du bien objet de la DIA susvisée est stratégique pour la réalisation des objectifs assignés,

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi permet de mettre en œuvre des actions et opérations d'aménagement en application des articles L. 210-1 et L. 300-1 du code de l'urbanisme,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir, par délégation de l'exercice du droit de préemption urbain renforcé, les lots de copropriété 2-4-9-11-12-13-15-16-17-18-19 et 20 situés au sein de l'immeuble sis 35 avenue Aristide Briand à Cachan (94230) cadastré section C n°13, tels que décrits dans la demande d'acquisition mentionnée ci-dessus, au prix global de HUIT CENT MILLE EUROS (800 000 €).

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 :

- Soit 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,
- Soit 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 ;



- Soit son renoncement à vendre le bien précité ; toute nouvelle mise en vente du bien nécessitera la transmission d'une déclaration d'intention d'aliéner en mairie.

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, sous pli recommandé avec accusé de réception ou remise contre décharge à :

- Aux propriétaires, selon les indications mentionnées dans la demande d'acquisition,
- A Maître Corinne HERMANN, sis 3 place des Victoires, 75001 PARIS, en tant que notaire et mandataire de la vente

Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage au siège de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre ainsi qu'à l'Hôtel de Ville des communs membres de l'Etablissement Public territorial.

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 devant le Tribunal Administratif de MELUN.

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 MELUN.

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 25 avril 2023



Gilles BOUVELOT
Directeur Général