

DECISION n° 2200073
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'Etablissement Public Territorial
GRAND ORLY SEINE BIEVRE
Pour les biens situés à Athis Mons (91200)
102 avenue François Mitterrand
Cadastré section W n° 105 – Lots 7-8-12-14-24-30

Réf : DIA 22/11/2021 - n° 524/2021

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 24 mars 2021,

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 (91), en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 22 novembre 2021 en mairie d'Athis Mons, relative à la cession **des lots 7-8-12-14-24-30 de la copropriété sise 102 avenue François Mitterrand à Athis Mons (91200), cadastrée section W n° 105**, vendus libres, moyennant le prix de TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS (350.000 €) augmenté d'une commission d'agence d'un montant de QUATORZE MILLE EUROS TTC (14.000 € TTC) à la charge de l'acquéreur,

Vu la décision n° D2021-3048 du Président de l'Etablissement Public GRAND ORLY SEINE BIEVRE en date du 30 novembre 2021, portant délégation à l'EPFIF l'exercice du droit de préemption pour les biens objet de la DIA susvisée,

Vu le règlement intérieur institutionnel et la délibération adoptée par le Conseil d'Administration de l'EPFIF déléguant à son Directeur Général, et, en cas d'empêchement, aux Directeurs Généraux Adjoint, l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande de pièces complémentaires effectuée le 18 janvier 2022 et leur réception le 11 février 2022,

Vu la demande de visite effectuée le 18 janvier 2022 et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite ayant eu lieu le 25 février 2022,

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 8 mars 2022,

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 des lots de la copropriété du 102 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 ;

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir **les lots 7-8-12-14-24-30 de la copropriété sise 102 avenue François Mitterrand à Athis Mons (91200), cadastrée section W n° 105**, libres, tel que décrits dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de DEUX CENT VINGT MILLE EUROS € (220.000 €) augmenté d'une commission d'agence de QUATORZE MILLE EUROS TTC (14.000 € TTC) 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 :

- Aux vendeurs ;
- Maître Frédéric LEVEL, notaire à l'adresse duquel les vendeurs ont élu domicile, 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 9 mars 2022


Gilles BOUVELOT
Directeur Général