

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION
URBAIN
par délégation de la commune
De MORET-LOING-ET-ORVANNE
pour le bien
situé 9, rue de l'Orvanne
cadastré 166 D 435 à MORET-LOING-ET-ORVANNE**

N° 2500114

Réf. DIA : 0773162500053

Le directeur général de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France

Vu la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 modifiée relative au Grand Paris, et notamment son article 1 visant l'objectif de construire chaque année 70 000 logements géographiquement et socialement adaptés en Ile-de-France ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment l'article L. 321-4 ;

Vu le code de justice administrative ;

Vu le décret n° 2006-1140 du 13 septembre 2006 modifié portant création de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France ;

Vu le décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013 portant approbation du schéma directeur de la région d'Ile-de-France, visant notamment à favoriser l'urbanisation par le renouvellement urbain et la densification dans les tissus urbains existant ;

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 l'arrêté préfectoral du 7 mai 2024 adoptant le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement d'Ile de France et son annexe, comportant les dispositions dudit schéma ;

Vu la délibération instaurant le périmètre de droit de préemption, n°2020-04-22 du 3 décembre 2020, du Conseil Municipal de Moret-Loing et Orvanne, sur l'ensemble du territoire communal ;

Vu la délibération du conseil municipal autorisant le maire à exercer le droit de préemption et à en déléguer l'exercice à l'occasion de l'aliénation d'un bien n° 2020-03-02 du 30 septembre 2020

Vu la décision du maire portant délégation à l'EPFIF de l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de l'aliénation envisagée n° 88-2025 du 16 mai 2025

Vu le PLU applicable à ce jour sur la commune de MORET-LOING-ET-ORVANNE ;

Vu le programme local de l'habitat approuvé par délibération le 8 juin 2023

Vu la délibération n° A21-1 du 24 mars 2021 du conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France validant le programme pluriannuel d'intervention 2021-2025 ;

Vu le règlement intérieur institutionnel et les délibérations adoptées par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France déléguant à son directeur général, et, en cas d'empêchement, aux directeurs généraux adjoints, l'exercice du droit de préemption ;

Vu la convention d'intervention foncière conclue entre l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France et la commune de Moret-Loing-et-Orvanne le 19 janvier 2021 et son avenant en date du 9 janvier 2025

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA)

- établie par maître Marion LIBESSART, notaire,
- reçue à la mairie de Moret-Loing-et-Orvanne le 22 avril 2025
- portant sur le bien situé 9 rue de l'Orvanne
soit sur la parcelle cadastrée 166 D 435
correspondant à une maison individuelle, non occupée
- pour un montant de QUATRE VINGT MILLE euros (80 000 €)
- indiquant, une commission d'agence, incluse, de CINQ MILLE euros (5 000 €) à la charge du vendeur

Vu le classement du bien objet de la DIA en zone UAb du PLU destinée à des commerces de détail, éoliennes et logement visant à une mixité fonctionnelle et sociale.

Vu la demande unique de communication de documents envoyée au propriétaire ou, le cas échéant à son mandataire, le 16 juin 2025

Vu la réception desdits documents le 26 juin 2025

Vu la demande de visite notifiée au propriétaire ou le cas échéant à son mandataire le 16 juin 2025

Vu la notification de l'acceptation de la visite en date du 19 juin 2025

Vu le constat contradictoire établi à l'issue de la visite en date du 30 juin 2025

Vu la saisine et l'avis de la direction nationale d'interventions domaniales,

Considérant que :

Le bien se situe sur un site inscrit au PLU comme OAP (Opération d'Aménagement et de Programmation). En ce sens, une étude urbaine a été produite par Grand Paris Aménagement et Aménagement 77, qui prévoit des opérations de logements réalisables sur le secteur, y compris sur la parcelle 166 D 435 et la parcelle attenante occupée par un commerce.

Selon le PLU et les orientations de l'OAP, le site devrait accueillir au moins une cinquantaine de logements, locatifs sociaux et en accession.

Les éléments qui précèdent exposent ainsi la nature du projet.

Le déménagement de la surface commerciale attenante étant engagé, le projet pourra s'effectuer sur les terrains mitoyens du 9 rue de l'Orvanne, objet de la DIA, et de l'actuel local commercial, une fois vacants et acquis.

Les éléments qui précèdent démontrent la réalité de l'opération d'aménagement ainsi que l'intérêt général poursuivi.

Décide :

Article 1

De proposer d'acquérir le bien tel que décrit dans la DIA mentionnée ci-dessus, situé au 9 rue de l'Orvanne à Moret-Loing-et-Orvanne.
Soit au prix de 70 000 €.

Ce prix s'entend d'un bien libre de toute occupation ou location.

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'Etablissement public foncier d'Ile-de-France 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 mentionnée ci-dessus, 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 au sens de l'article L.213-2 du code de l'urbanisme.

A défaut de notification de la réponse dans le délai de deux mois susvisés, le vendeur sera réputé avoir renoncé à la vente de son bien.

Article 3

En cas d'accord, l'acte authentique sera établi par le notaire représentant l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France.

Article 4

La présente décision est transmise à Monsieur le préfet de Paris et d'Ile-de-France.

Elle est notifiée, en application de l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme et dans les conditions de l'article R. 213-25 du code de l'urbanisme :

- au vendeur et, le cas échéant, à son mandataire ou représentant ;
- le cas échéant, au notaire ;
- le cas échéant, à la personne mentionnée dans la DIA qui avait l'intention d'acquérir le bien.

Article 5

La présente décision fait l'objet d'un affichage en la mairie du lieu de situation du bien concerné et d'une publication en application de l'article R. 321-12 du code de l'urbanisme.

Article 6

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de sa notification ou de sa publicité devant le tribunal administratif de Melun. Ce délai est augmenté, conformément à l'article R. 421-7 du code de justice administrative, d'un mois si vous demeurez dans les outre-mer et de deux mois si vous demeurez à l'étranger.

La présente décision peut également, dans ce même délai, faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France.

En cas de rejet du recours gracieux par l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, la présente décision de préemption peut faire l'objet, dans un délai de deux mois suivant la notification du rejet, d'un recours devant le tribunal administratif précité. Ce délai est augmenté dans les mêmes conditions que celles évoquées ci-dessus.

L'absence de réponse de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Paris, le

Le directeur général