

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION
URBAIN RENFORCE
par délégation de l'établissement public territorial
Grand Orly Seine Bièvre
pour les parts de sociétés n°1 à 120 de la SCI MONTGAULT
rattaché au bien situé au 26 rue du Travy à Thiais
cadastré section G n°115**

N° 2500159

Réf. DIA : 25/067

Le directeur général adjoint

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 modifiée relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;

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° 2025-517 du 10 juin 2025 portant approbation du schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;

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 délibération instaurant le périmètre de droit de préemption renforcé ;

Vu le décret délimitant le périmètre de l'opération d'intérêt national Orly Rungis - Seine Amont en date du 10 mai 2007

Vu la délibération du conseil de territoire déléguant le droit de préemption à l'EPFIF dans les périmètres visés dans la convention d'intervention foncière en date du 12 novembre 2021, n°2021-11-09_2522

Vu le PLU applicable à ce jour sur la commune de Thiais ;

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 les communes d'Orly, de Thiais, l'EPA ORSA, l'EPT GOSB et la SEMMARIS le 18 juillet 2022 et ayant fait l'objet d'un avenant le 29 mai 2024

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

- établie par maître Nicolas LIBERT
- reçue à la mairie de Thiais le 2 juin 2025
- portant sur les parts n°1 à 120 de la SCI MONTGAULT, attaché au bien situé au 26 rue du Travy à Thiais
soit sur la parcelle cadastrée G115
correspondant à 20% du capital de la SCI MONTGAULT
- pour un montant de CENT CINQUANTE DEUX MILLE QUATRE CENT euros (152 400 €)

Vu le classement du bien objet de la DIA en zone UFa du PLU correspondant aux secteurs où sont implantées majoritairement des activités économiques

Vu la demande unique de communication de documents reçue par le propriétaire ou, le cas échéant par son mandataire, le 30 juillet 2025,

Vu la réception desdits documents le 26 septembre 2025,

Vu la demande de visite notifiée au propriétaire ou le cas échéant à son mandataire le 30 juillet 2025,

Vu la notification de l'acceptation de la visite en date du 1 août 2025

Vu le constat contradictoire établi à l'issue de la visite en date du 29 août 2025 soit en dehors des délais fixés par l'article D 213-13-2 du code de l'urbanisme

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

Considérant que :

Le Programme pluriannuel d'intervention, fixe pour objectif prioritaire à l'EPFIF de contribuer à accélérer et augmenter la production de logements et en particulier de logements sociaux et d'agir en faveur du développement économique,

Le plan de zonage et le règlement du PLU de la Ville de Thiais classant la parcelle précitée en zone UFa du PLU, à vocation économique,

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

La réalisation de l'objectif poursuivi, à savoir l'aménagement d'une zone annexe du MIN de Rungis de

l'ordre de 25ha, en vue de l'extension, par la SEMMARIS, du MIN de Rungis dans le cadre de sa mission du service public sur le secteur de la convention d'intervention foncière précitée, présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,

Ces actions en vue d'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques utiles au fonctionnement du MIN de Rungis, pour à terme y développer une extension du MIN de Rungis, par la SEMMARIS, dans le cadre de sa mission du service public par le biais d'une restructuration du secteur, nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Ce projet a été acté dans son principe par le protocole sur le devenir du SENIA signé le 10 mars 2020, par l'Etat, les maires d'Orly et Thiais, le Directeur Général de l'EPA ORSA et le Président Directeur Général de la SEMMARIS,

Les éléments qui précèdent exposent ainsi la nature du projet.

La réalité du projet est démontrée, tant par les acquisitions antérieures à la Convention d'Intervention Foncière réalisées par la SEMMARIS, dans le secteur du « SENIA SEMMARIS », au 15 et 25 rue du Travy à Thiais, que par l'acquisition déjà réalisée par l'EPFIF dans ce même secteur, au 2-10 rue des Oliviers à Orly ou bien au 7-9 rue du Travy à Thiais ;

Dans ces conditions, la préemption du bien objet de la DIA susvisée est stratégique pour la réalisation du futur projet d'aménagement de la zone annexe du MIN et du déploiement du Marché dans le cadre de la mission de service public de la SEMMARIS,

Les éléments qui précèdent démontrent la réalité de l'action d'aménagement ainsi que l'intérêt général poursuivi, de préempter les parts n°1 à 120 de la SCI MONTGAULT, attaché au bien situé au 26 rue du Travy à Thiais.

Décide :

Article 1

De proposer d'acquérir les parts de la SCI MONTGAULT n°1 à 120 telles que décrites dans la DIA mentionnée ci-dessus, rattaché au bien situé au 26 rue du Travy à Thiais, section G n°115
Soit au prix de CENT SIX MILLE HUIT CENT EUROS (106 800€).

Ce prix s'entend en l'état d'occupation des biens tel que précisé dans la DIA, ses annexes et les documents communiqués.

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 ou, 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 adjoint