

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION
URBAIN RENFORCE
par délégation de l'établissement public territorial
Grand Orly Seine Bièvre
pour le bien
situé 8 rue du Moulin à Cailloux à Orly
cadastré section L n°390**

N° 2600034
Réf. DIA : 25/168

Le directeur général de l'Etablissement public foncier d'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° 2025-517 du 10 juin 2025 portant approbation du schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;

Vu l'arrêté ministériel du 26 novembre 2025 portant nomination 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 de l'établissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre déléguant le droit de préemption à l'EPFIF, dans les périmètres visés dans la convention d'intervention foncière, en date du 16 décembre 2025, n°2025-12-16_4209 ;

Vu le PLUi applicable à ce jour sur la commune d'Orly ;

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), et le cas échéant ses annexes,

- établie par Maître OBERT Amélie
- reçue à la mairie d'Orly le 30 décembre 2025
- portant sur le bien situé au 8 rue du Moulin à Cailloux à Orly
soit sur les parcelles cadastrées L n°390
correspondant à un entrepôt occupé d'environ 1300m² SU

pour un montant d' UN MILLION HUIT CENT CINQUANTE MILLE EUROS (1 850 000 €) auquel viennent s'ajouter SOIXANTE DOUZE MILLE EUROS TTC (72 000€ TTC) de commission d'agence ainsi que des frais notariés et une quote-part d'impôts fonciers stipulés dans la DIA comme étant à la charge de l'acquéreur ;

Vu le classement du bien objet de la DIA en zone U1a du PLUi destinée à l'implantation d'activités économiques

Vu la demande unique de communication de documents reçue par le propriétaire ou, le cas échéant par son mandataire, le 27 février 2026

Vu la réception desdits documents le 10 mars 2026

Vu la demande de visite notifiée au propriétaire ou le cas échéant à son mandataire le 27 février 2026

Vu la notification de l'acceptation de la visite en date du 27 février 2026

Vu le constat contradictoire établi à l'issue de la visite en date du 10 mars 2026

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 PLUi de la Ville d'Orly classant la parcelle précitée en zone U1a du PLUi, 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 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 font apparaître la nature du projet d'action ou d'opération d'aménagement répondant aux objets mentionnés à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et en justifient la réalité.

Décide :

Article 1

De proposer d'acquérir le bien, tel que décrit dans la DIA mentionnée ci-dessus et, le cas échéant, dans ses annexes et dans les documents communiqués durant son instruction, situé 8 rue du Moulin à Cailloux à Orly, cadastré L n°390

Au prix d'UN MILLION CINQ CENT SOIXANTE MILLE EUROS (1 560 000€) en ce non compris la commission d'agence à la charge de l'acquéreur auquel se substitue l'autorité préemptrice, sous réserve que les conditions légales afférentes à son exigibilité soient remplies.

Ce prix inclus les frais notariés et une quote-part d'impôts fonciers stipulés dans la DIA comme étant à la charge de l'acquéreur.

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 8 avril 2026

Le directeur général

Guillaume TERRAILLOT