

**OFFRE**  
**Exercice du droit de préemption urbain**  
**par délégation de la Commune de**  
**Marolles-en-Hurepoix**  
**pour le bien situé, 1-2 rue des cyprès**  
**cadastré section AA n° 341-349-350-351**

N° 2200131

Réf. DIA n° 15/ 2022

**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 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 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,

VU les dispositions du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement approuvé le 20 décembre 2017,

h

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Marolles-en-Hurepoix, approuvé le 4 juillet 2013, modifié le 9 février 2018 et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le classement du bien en zone UH du PLU, correspondant à une zone d'habitat,

Vu l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) pour le « Secteur gare » de Marolles-en-Hurepoix,

Vu le Conseil Communautaire de Cœur d'Essonne Agglomération en date du 7 décembre 2017, prenant en considération le périmètre d'études du « Secteur gare » à Marolles-en-Hurepoix et permettant d'intégrer la notion de sursis à statuer pour les travaux et constructions susceptibles de compromettre ladite opération,

Vu l'arrêté du 9 février 2018 mettant à jour le PLU de Marolles-en-Hurepoix en intégrant en annexe le périmètre de sursis à statuer relatif à l'opération d'aménagement du « Secteur Gare », incluant le bien objet des présentes,

Vu le programme local de l'habitat intercommunal de Cœur d'Essonne Agglomération approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 12 décembre 2019,

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 Conseil municipal de la Commune en date du 9 juin 2006 instaurant le droit de préemption urbain sur la commune de Marolles-en-Hurepoix,

Vu la délibération du 15 mars 2019 n°B19-1-6 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Marolles-en-Hurepoix, Cœur d'Essonne Agglomération et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 29 mars 2019 n°9 du Conseil municipal de la ville de Marolles-en-Hurepoix approuvant la convention cadre entre la commune de Marolles-en-Hurepoix, Cœur d'Essonne Agglomération et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 11 avril 2019 n°19.034 de Cœur d'Essonne Agglomération approuvant la convention cadre entre la commune de Marolles-en-Hurepoix, Cœur d'Essonne Agglomération et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 26 juin 2019 entre la commune de Marolles-en-Hurepoix, la communauté d'agglomération cœur d'Essonne Agglomération et l'EPFIF délimitant le périmètre du Secteur gare, précisant l'objectif de réalisation de 50 logements par hectare minimum et 74 000m<sup>2</sup> SDP d'activités, dans un délai de 5 ans pour un budget estimatif global de 9 millions d'euros,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Olivier Gamard, notaire à Nanteuil les Meaux (77), en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 17 février 2022 en mairie de Marolles-en-Hurepoix, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien situé à Marolles-en-Hurepoix, 1-2 rue des cyprès, cadastré section AA n°341-349-350-351, libre de toute occupation, moyennant le prix de CINQ CENT UN MILLE DEUX EUROS (501 002 €), avec une commission d'agence d'un montant de DIX-HUIT MILLE

h

TRENTE-SIX EUROS ET SEPT CENTIMES TOUTES TAXES COMPRISES (18 036,07 € TTC) à la charge de l'acquéreur,

Vu la délibération n°4 du Conseil municipal de Marolles-en-Hurepoix, en date du 28 mai 2020 autorisant le Maire à exercer, au nom de la commune, le droit de préemption urbain et à en déléguer l'exercice à l'occasion de l'aliénation d'un bien,

Vu la décision du Maire en date du 1<sup>er</sup> mars 2022, portant délégation à l'EPFIF l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de la DIA susvisée,

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 Adjoint, l'exercice du droit de préemption,

Vu l'étude de capacité réalisée sur les biens mis en vente et concluant à la possibilité de réaliser sur le bien faisant l'objet de la DIA susmentionnée, un programme d'une trentaine de logements, s'intégrant au sein d'une opération d'aménagement d'environ 600 logements et de commerces,

Vu la demande de communication de pièces et de visite effectuée le 4 avril 2022 et leur réception le 8 avril 2022,

Vu la décision de préemption du bien cadastré AK115, sis chemin de la gare au lieu-dit de la Pierre grise à Marolles-en-Hurepoix effectuée par la commune de Marolles-en-Hurepoix en date du 14 mars 2019, en vue de la réalisation des objectifs de la convention,

Vu l'acquisition déjà réalisée dans le « Secteur gare » par Cœur d'Essonne Agglomération, cadastré AK158, 3 rue de la gare à Marolles-en-Hurepoix,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 14 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, fixant à la commune de Marolles-en-Hurepoix un objectif triennal pour la période 2020-2022 de 45 logements,

Considérant les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France notamment en faveur de la densification du tissu urbain, en particulier à proximité des gares,

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 les dispositions du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement, adopté le 20 décembre, prévoyant sur le territoire de Cœur d'Essonne Agglomération, la construction de 1 350 logements par an,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone UH au PLU à vocation d'habitat,

6 Considérant l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Secteur Gare » du PLU laquelle prévoit dans un périmètre dont le bien objet de la DIA visée ci-dessus fait partie, la

réalisation d'un programme mixte de logements, d'équipements et de services de proximité en faveur de la redynamisation du centre-ville et s'appuyant sur la gare de Marolles-en-Hurepoix,

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,

Considérant que le PADD visé ci-dessus exprime l'objectif de la Ville d'agir en faveur du dynamisme et de la mixité démographique, en répondant notamment aux besoins en logements,

Considérant que le PLH visé ci-dessus exprime l'objectif de réalisation de 1 100 logements par an,

Considérant le programme de la convention d'intervention foncière entre la ville de Marolles-en-Hurepoix et l'EPFIF visant à réaliser dans le « secteur gare », où se situe le bien mentionné ci-dessus, un programme d'environ 600 logements et de commerces,

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

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi de mettre en œuvre un projet urbain présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que ces actions d'aménagement urbain tendant à réaliser une opération globale d'environ 600 logements nécessitent une maîtrise foncière préalable,

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 d'une trentaine de logements sur le site, s'intégrant au sein d'une opération d'aménagement d'environ 600 logements,

**Décide :**

**Article 1 :**

De proposer d'acquérir le bien situé au 1-2 rue des cyprès à Marolles-en-Hurepoix cadastré section AA n° 341-349-350-351 au prix de CINQ CENT UN MILLE DEUX EUROS (501 002 €), en ce compris la commission d'agence à la charge de l'acquéreur.

Ce prix s'entendant 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'EPFIF devra être régularisée conformément aux dispositions des articles L 213-14 et R 213-12 du Code de l'Urbanisme. L'acte de vente devra être signé dans les trois mois, et le prix payé dans les quatre mois à compter de la réception de la lettre d'acceptation ; ou

h

- 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, conformément aux articles R213-8 et R213-11 du Code de l'Urbanisme ; ou
- son renoncement à vendre le bien précité. Toute nouvelle mise en vente du bien nécessitera la réalisation d'une nouvelle déclaration d'intention d'aliéner ;

Le service auquel la réponse doit parvenir est l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ILE-DE-FRANCE – Agence opérationnelle 2 – 4/14 rue Ferrus 75014 Paris. 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 à :

- Au(x) propriétaire(s) selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître Olivier GAMARD, 98 avenue François de Tesson, Nanteuil-les-Meaux (77100), notaire en tant que notaire et mandataire de la vente,
- A l'acquéreur évincé selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner.

**Article 5 :**

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie de Marolles-en-Hurepoix.

**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. Ce délai est augmenté, conformément à l'article R 421-7 du code de justice administrative, d'un mois si vous demeurez en 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'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. Ce délai est augmenté dans les mêmes conditions que celles évoquées ci-dessus.

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 05/05/2022

  
Gilles BOUVELOT  
Directeur Général