

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la Commune de
Morsang-sur-Orge
pour le bien situé 51 rue de Montlhéry,
- cadastré section AI n° 297

N° 2200261
Réf. DIA n°2210183

Le Directeur Général,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code de justice administrative,

Vu le code de la construction et de l'habitation (CCH),

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 urbains 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,

5

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 15 septembre 2016, sa mise en révision le 24 novembre 2021, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le classement du bien en zone UP2 du PLU, correspondant à un secteur de projets du territoire communal, se déployant le long de la route de Corbeil,

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 n°2020-12 du Conseil municipal de la Commune en date du 15 septembre 2016 instaurant le droit de préemption urbain sur l'ensemble du territoire communal,

Vu la délibération n°2021-43 du Conseil municipal de la Commune en date du 22 juin 2021 instaurant un périmètre d'études et de sursis à statuer notamment sur le secteur délimité dit de la « route de Corbeil »,

Vu la délibération du 18 décembre 2020 n°B20-3-13 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Morsang-sur-Orge, la communauté d'agglomération Cœur d'Essonne Agglomération et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 9 février 2021 n°2021-08 du Conseil municipal de la ville de Morsang-sur-Orge approuvant la convention cadre entre la ville de Morsang-sur-Orge, la communauté d'agglomération Cœur d'Essonne Agglomération et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 17 décembre 2020 n°20.161 de la communauté d'agglomération Cœur Essonne Agglomération approuvant la convention cadre entre la ville de Morsang-sur-Orge, la communauté d'agglomération Cœur d'Essonne Agglomération et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 11 juin 2021 entre la ville de Morsang-sur-Orge, la communauté d'agglomération Cœur d'Essonne Agglomération et l'EPFIF délimitant notamment le périmètre « Halle de Marché – Voie de Compiègne »,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Philippine MAHOT de la QUERANTONNAIS, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 29 juin 2022 en mairie de Morsang-sur-Orge, informant Madame le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien situé 51 rue de Montlhéry, cadastré à Morsang-sur-Orge section AI n°297, dans l'état d'occupation indiqué dans la DIA, moyennant le prix de 4 500 000 € HT (QUATRE MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS HORS TAXES), en ce :

- Non compris un montant de régularisation de TVA s'élevant à 900 000 € (NEUF CENT MILLE EUROS) tel qu'indiqué dans la DIA ;
- Non compris une commission d'intermédiaire d'un montant de 180 000 € HT (CENT QUATRE-VINGTS MILLE EUROS HORS TAXES) à la charge de l'acquéreur tel qu'indiqué dans la DIA,

Vu la délibération n°2020-12 du Conseil municipal de Morsang-sur-Orge du 10 juillet 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 29 juillet 2022, portant délégation à l'EPFIF l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de la DIA susvisée,

5

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 la demande de pièces complémentaires effectuées par voie d'huissier le 26 août 2022 et leur réception le 2 septembre 2022,

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 situées dans le périmètre d'intervention foncière de l'EPFIF, un programme mixte de 100 logements environ et de 3500 m² de surfaces d'activité,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 22 juillet 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 les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France notamment en faveur de la densification du tissu urbain,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone UP2 au PLU dont l'objectif est, pour ce secteur, de requalifier l'espace public, le front bâti tout en permettant la réalisation de programmes de logements comportant des commerces et des services en rez-de-chaussée,

Considérant que l'orientation d'aménagement et programmation (OAP) n°2 « les abords de la route de Corbeil » inscrit au PLU en date du 15 septembre 2016, prévoit les orientations programmatiques des futures opérations - notamment d'entrée de ville (insertion paysagère et urbaine qualitative, rez-de-chaussée commerciaux, part de logement social et mixité fonctionnelle),

Considérant le dispositif de l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) dont Cœur d'Essonne Agglomération s'est saisi en partenariat avec les communes concernées, notamment Morsang-sur-Orge et son périmètre au sein duquel se situe le bien objet de la DIA susvisée,

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 ainsi que d'agir en faveur du développement économique.

Considérant que le PADD visé ci-dessus exprime les objectifs de la Ville d'engager la restructuration du front urbain sur la route de Corbeil et notamment les entrées de ville, de répondre aux besoins en logements et notamment sociaux et de privilégier la création d'une offre logements neufs à proximité de commerces et d'équipements,

Considérant que le bien objet de la DIA est situé, en entrée de ville ouest, à l'angle à de la rue de Montlhéry et de la route de Corbeil,

h

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 à savoir la restructuration d'un front bâti avec la création d'une nouvelle offre de logement en densification et de commerces le long de la route de Corbeil 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 la mise en œuvre d'un projet visant notamment le maintien des activités économique et le renouvellement urbain, 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 du projet de restructuration et densification en entrée de ville sur la route de Corbeil,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 51 rue de Montlhéry à Morsang-sur-Orge, cadastré AI n° 297, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de 3 422 000 € (TROIS MILLIONS QUATRE CENT VINGT-DEUX MILLE EUROS) :

- incluant la commission d'agence telle que susvisée et mentionnée dans la DIA à la charge de l'acquéreur;
- incluant le montant de TVA telle que susvisée et mentionnée dans la DIA à parfaire ou diminuer au jour de la vente ;

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

- h - 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 susvisés, 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 Philippine MAHOT de la QUERANTONNAIS notaire – 29 avenue Mac Mahon, 75017 - 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 Morsang-sur-Orge,

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 26 septembre 2022,


Gilles BOUVELOT
Directeur Général