DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de La Préfecture de l'Essonne
pour le bien cadastré section AC 53
sis 5 et 7 rue du Mail à Savigny-sur-Orge

Décision n° 2300206

Réf. DIA n° 91589 23 00262 du 26 juin 2023/Mairie de Savigny-sur-Orge

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 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 loi modifiée numéro 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbain en date du 13 décembre 2000 ;

Vu la loi numéro 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, visant notamment à favoriser l'urbanisation par le renouvellement urbain et la densification dans les tissus urbains existant, en particulier à proximité des gares ;

Vu le plan local d'urbanisme de la commune arrêté par délibération n° 29/221 du conseil municipal en date du 23 septembre 2015 ;

Vu la délibération du conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine bièvre n°2016_11_22_307 du 22 novembre 2016 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la ville de Savigny-sur-Orge ;

Vu la délibération du conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine bièvre n°2017_02_28_434 du 22 novembre 2016 instaurant le droit de préemption urbain sur le territoire communal de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre ;

Vu la délibération du conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine bièvre n°2020-12-15_2111 du 15 décembre 2020 délégant le droit de préemption urbain au Président ;

Vu la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté et notamment l'article L211-2 du code de l'urbanisme qui rend les établissements publics territoriaux créés en application de l'article L.5219-2 du code général des collectivités territoriales compétents de plein droit en matière de droit de préemption urbain ;

Vu la délibération n°2018-06-26_1084 du Conseil Territorial de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre en date du 26 juin 2018 approuvant la Convention d'Intervention Foncière entre l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, la commune de Savigny-sur-Orge et l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de Savigny-sur-Orge n°15/614 en date du 24 mai 2018 approuvant la Convention d'Intervention Foncière entre l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, la commune de Savigny-sur-Orge et l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre ;

Vu la délibération n° B18-4-8 du bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France en date du 5 octobre 2018 approuvant la Convention d'Intervention Foncière avec la commune de Savigny-sur-Orge et l'EPT Grand-Orly-Seine-Bièvre ;

Vu la Convention d'Intervention Foncière signée le 26 mars 2019 entre l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, la commune de Savigny-sur-Orge et l'EPT Grand-Orly-Seine-Bièvre ;

Vu l'avenant n°1 à la Convention d'intervention foncière signé le 7 janvier 2021 intégrant notamment les périmètres de veille communal et de la ZAC Centre-Ville/Gare, portant l'enveloppe financière à 11 millions d'euros et prolongeant la Convention au 25 juin 2025 ;

Vu la délibération du Conseil municipal de Savigny-sur-Orge en date du 23 juin 2022 concernant les orientations d'aménagement et la création de la ZAC Cœur de Ville Gare ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner reçue en mairie de Savigny-sur-Orge le 26 juin 2023, relative à l'aliénation d'un bien bâti sur terrain propre, cadastré section AC n°53 d'une contenance de 1627 m², situé 5-7 rue du Mail à SAVIGNY-SUR-ORGE appartenant à la société Z Retail et comportant un ensemble immobilier à usage d'activités et de commerce au prix de 1 000 000 € (UN MILLION D'EUROS) ;

Vu la décision n° D 2023-4380 en date du 4 juillet 2023 du Président de l'EPT Grand-Orly-Seine-Bièvre déléguant l'exercice du droit de préemption urbain à l'EPFIF pour l'acquisition du bien situé au 5-7 rue du Mail à Savigny-sur-Orge sur la parcelle cadastrale AC 53 ;

Vu la demande de visite du bien et de pièces complémentaires transmise en date du 17 août 2023 et acceptée par le représentant du propriétaire par courriel daté du 22 août 2023 ;

Vu le procès-verbal contradictoire de visite, établi et remis au représentant du propriétaire le jour de la visite, soit le 31 août 2023 ;

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 22 septembre 2023 ;

Vu le règlement intérieur institutionnel adopté par le conseil d'administration de l'EPFIF le 26 juin 2020 délégant à son Directeur Général, et, en cas d'empêchement, au directeur général adjoint, l'exercice du droit de préemption ;

Considérant les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France notamment en faveur de la densification du tissu urbain ;

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 le plan de zonage et le règlement du PLU de la Ville de Savigny-sur-Orge classant la parcelle précitée en zone UAa ;

Considérant que le programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Établissement public foncier d'Île-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 la volonté de la ville de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat et de répondre aux besoins de logements en rééquilibrant et diversifiant l'offre de logements ;

Considérant les objectifs de la commune de Savigny-sur-Orge, traduits dans son plan local d'urbanisme de développement et de diversification de l'offre de logements dans un objectif de mixité urbaine ;

Considérant les orientations de la commune de Savigny-sur-Orge concernant la future ZAC Cœur de Ville Gare de développer un « quartier de centre-ville multifonctionnel » et de « dynamiser une offre commerciale de qualité » ;

Considérant les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France notamment en faveur de la densification du tissu urbain ;

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 objectifs de densification et de mixité sociale notamment par la réalisation de petites opérations intégrées dans le tissu urbain exposé dans le PADD du PLU de Savigny-sur-Orge ;

Considérant que la visite ayant eu lieu le 31 août 2023, le délai de forclusion de la DIA est porté au 30 septembre 2023 ;

Considérant que la parcelle cadastrée section AC n°53 est incluse dans le périmètre de veille foncière de l'EPFIF, tel qu'annexé à la convention d'intervention foncière signée le 26 mars 2019 entre l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, la commune de Savigny-sur-Orge et l'EPT Grand-Orly-Seine-Bièvre et son avenant n° 1 signé en date du 7 janvier 2021 ;

Considérant que la parcelle cadastrée section AC n°53 permettrait la sortie d'une opération mixte en réhabilitation du patrimoine existant, comprenant des logements, des surfaces d'activités, de bureaux et de commerces d'environ 2 400 m² ;

Considérant que ces actions d'aménagement urbain nécessitent une maîtrise foncière préalable ;

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi de densification et mixité sociale, présente un intérêt général au sens de l'article L 210-1 du code de l'urbanisme ;

Considérant ainsi que l'acquisition du bien est stratégique pour la réalisation des objectifs assignés ;

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 5-7 rue du Mail cadastré à Savigny-sur-Orge section AC 53, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus au prix de 700 000 € (SEPT CENT MILLE EUROS).

Article 2 :

Les vendeurs sont informés qu'ils disposent 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 :

- leur 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

- leur 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

- leur renoncement à vendre le bien précité. Toute nouvelle mise en vente du bien nécessitera le dépôt 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 1 – 4/14 rue Ferrus 75014 Paris. A défaut de notification de la réponse dans le délai de deux mois susvisé, les vendeurs seront réputés 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, sous pli recommandé avec accusé de réception ou remise contre décharge à :

- Aux propriétaires selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- A Maître Jennifer BONNO, 3 rue Gautier à Nanterre (92000) 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 Savigny-sur-Orge et à l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre.

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 compétent.
Elle peut également, dans le même délai de deux mois, 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 d'un recours dans un délai de deux mois suivant la notification du rejet devant le Tribunal Administratif compétent.
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 27 septembre 2023
Le Directeur Général

GILLES BOUVELOT ID

GILLES BOUVELOT ID
c=FR, o=ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER IDF, ou=0002 49512000800026, sn=BOUVELOT, givenName=GILLES, cn=GILLES BOUVELOT ID, serialNumber=I250570604
2023.09.28 14:45:00 +02'00'