

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
Par délégation de l'Etablissement Public Territorial
Grand-Orly Seine Bièvre
pour le bien cadastré section AY 382
sis 1 rue Châteaubriand à Savigny-sur-Orge

Décision n° 2400046

Réf. DIA n° 915892400001 du 2 janvier 2024/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 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 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 les dispositions du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement approuvé le 20 décembre 2017 ;

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 déléguant le droit de préemption urbain au Président ;

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 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner reçue en mairie de Savigny-sur-Orge le 2 janvier 2024, relative à l'aliénation d'un bien bâti sur terrain propre, cadastré section AY n°382 d'une contenance de 1400 m², situé 1 rue Châteaubriand comportant un ensemble immobilier à usage d'habitation et de hangar au prix de 615 000 € (SIX CENT QUINZE MILLE EUROS) incluant une commission d'agence de 25 000 € (VING-CINQ MILLE EUROS) à la charge du vendeur ;

Vu la délibération n° D 2020-11-17_2094 du 17 novembre 2020 du conseil de Territoire de l'EPT Grand-Orly-Seine- Bièvre déléguant l'exercice du droit de préemption urbain à l'EPFIF pour les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le territoire de la commune de Savigny-sur-Orge ;

Vu que le bien objet de la présente DIA est inclus au sein du périmètre de l'OAP n°5 du PLU de Savigny-sur-Orge ;

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, au directeur général adjoint, l'exercice du droit de préemption ;

Vu la demande de visite du bien et de pièces complémentaires transmise en date du 14 et du 15 février 2024 ;

Vu l'acceptation de la visite par le représentant du propriétaire le 18 février 2024 et le procès-verbal contradictoire de visite, établi et remis au représentant du propriétaire le jour de la visite, soit le 27 février 2024 ;

Vu la réception des pièces complémentaires en date du 16 février 2024 ;

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 14 mars 2024 ;

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 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 UAb ;

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'EPPFIF 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 orientations de la commune de Savigny-sur-Orge concernant la future ZAC Cœur de Ville et l'Orientation d'Aménagement de Programmation n°5 du PLU de développer des programmes « à dominante de logements » « dont au moins 50% doit être dédiée à du logement social » ;

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

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 parcelle cadastrée section AY 382 est incluse dans le périmètre de veille foncière de l'EPPFIF, tel qu'annexé à la convention d'intervention foncière signée le 26 mars 2019 entre l'Établissement Public Foncier d'Île-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 AY 382 permettrait la sortie d'une opération d'environ 13 logements soit 900 m² de sdp ;

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

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 1 rue Châteaubriand cadastré à Savigny-sur-Orge section AY 382, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus au prix de 400 000 € (QUATRE CENT MILLE EUROS) commission d'agence incluse.

Ce prix s'entendant en l'état d'occupation de l'immeuble tel que précisé dans la DIA, ses annexes et les documents communiqués le 27 février 2024.

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 ;

A défaut de notification de la réponse dans le délai de deux mois susvisés, 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 et sous pli recommandé avec accusé de réception à :

- Aux propriétaires selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- A Maître François Martel, 121 avenue du Général de Gaulle à Thiais (94320) 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

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 25 mars 2024


Gilles BOUVELOT
Directeur Général