

**DECISION D'ACQUISITION PAR
EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN
PAR DELEGATION DE L'ETABLISSEMENT PULBLIC TERRITORIAL GRAND ORLY SEINE BIEVRE
PORTANT SUR LE BIEN CADASTRE SECTION E NUMERO 97
SIS 3 RUE DU COURSON A THIAIS**

N°2400153

N° DIA 24/055

Le Directeur Général adjoint,

Vu la loi Egalité et Citoyenneté n°2017-86 du 27 janvier 2017 et notamment son article 32,

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment son article L2122-22,

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.213-3 et R.213-1 à 3,

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 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 la construction de logements,

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 3 novembre 2015, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

BP

Vu le classement du bien en zone Ufa du PLU, correspondant à la zone d'activités du SENIA,

Vu la convention d'intervention foncière signée le 14 février 2022 entre la Ville d'Orly, la Ville de Thiais, l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre, l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France et l'Etablissement Public d'Aménagement Orly Rungis Seine Amont,

Vu la délibération n°CA53-2021-10 du Conseil d'administration du 24 novembre 2021 de l'Etablissement Public d'Aménagement Orly Rungis Seine Amont approuvant la convention d'intervention foncière entre la Ville d'Orly, la Ville de Thiais, l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre, l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France et l'Etablissement Public d'Aménagement Orly Rungis Seine Amont,

Vu la délibération n°B21-3-21 du 04 novembre 2021 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France approuvant la convention d'intervention foncière entre la Ville d'Orly, la Ville de Thiais, l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre, l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France et l'Etablissement Public d'Aménagement Orly Rungis Seine Amont,

Vu la délibération n°2021-11-09_2025 du 12 novembre 2021 du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre approuvant la convention d'intervention foncière entre la Ville d'Orly, la Ville de Thiais, l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre, l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France et l'Etablissement Public d'Aménagement Orly Rungis Seine Amont,

Vu la délibération n°D-URB-2021/544 du 14 octobre 2021 du Conseil Municipal de la Ville d'Orly approuvant la convention d'intervention foncière entre la Ville d'Orly, la Ville de Thiais, l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre, l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France et l'Etablissement Public d'Aménagement Orly Rungis Seine Amont,

Vu la délibération n°2021/09/167-01 du 14 octobre 2021 du Conseil Municipal de la Ville de Thiais approuvant la convention d'intervention foncière entre la Ville d'Orly, la Ville de Thiais, l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre, l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France et l'Etablissement Public d'Aménagement Orly Rungis Seine Amont,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner transmise par le propriétaire, reçue le 17 mai 2024 en mairie de Thiais, en vue de la cession de l'ensemble immobilier situé sur la parcelle cadastrée section E numéro 97, d'une superficie de 3 255 m², situé 3 rue du Courson à Thiais (94320), au prix de DEUX MILLIONS QUATRE CENT MILLE EUROS (2 400 000 €) en valeur occupée, en ce non compris une commission de CENT QUATRE VINGT DOUZE MILLE EUROS HORS TAXES (192 000 € HT) à la charge de l'acquéreur,

Vu la délibération n° 2021-11-09_2522, en date du 12 novembre 2021, par laquelle l'Etablissement Public Territorial Orly Seine Bièvre délègue à l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France l'exercice du droit de préemption sur les périmètres des conventions d'intervention foncière, dont sur les secteurs du SENIA au sein duquel figure la parcelle E 97, objet des présentes,

Vu l'arrêté n°2022/04491 créant la Zone d'Aménagement Concertée « Thiais-Orly – (SENIA) » et approuvant le programme des équipements publics de son dossier de réalisation sur le territoire des communes d'Orly et de Thiais,

Vu le règlement intérieur institutionnel et les délibérations adoptées par le Conseil d'administration de l'EPIFIF déléguant à son Directeur Général, et, en cas d'empêchement, aux Directeurs Généraux Adjoints, l'exercice du droit de préemption,



Vu la Décision n°2024-61 autorisant Monsieur Bertrand PALAUX, Directeur Général Adjoint, à exercer le droit de préemption en l'absence du Directeur Général,

Vu la demande de visite réceptionnée par le vendeur le 4 juillet 2024, son acceptation réceptionnée le 9 juillet 2024 et sa réalisation en présence de la DNID en date du 23 juillet 2024,

Vu la demande des pièces complémentaires réceptionnée par le vendeur le 4 juillet 2024 et la réception des pièces le 12 juillet 2024,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 02/08/2024,

Vu les acquisitions déjà réalisées par l'EPIFIF sur le secteur du SENIA à Orly et Thiais, en vue de la réalisation du projet d'aménagement de l'Etablissement Public d'Aménagement Orly Rungis Seine Amont (EPA ORSA), soit au total plus d'une vingtaine de biens et notamment des biens situés sur le secteur « Courson/Alouettes » à proximité immédiate du 9 rue de Courson objet de la DIA, au 1, 2, 5, 7 et 26 rue de Courson, au 2, 4 et 12 rue des Hauts Flouviens et au 9 rue des Alouettes à Thiais,

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 (SDRIF), 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 en Région Ile-de-France,

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'EPIFIF de contribuer à accélérer et augmenter la production de logements et en particulier de logements sociaux et d'agir en faveur du développement économique,

Considérant la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Thiais Orly SENIA qui sera aménagée par l'EPA ORSA sur plus de 40 hectares, prévoyant le développement à terme d'environ 150 000 m² de logements, de 86 000 à 214 000 m² d'activités, de 15 000 m² de commerces, d'équipements publics et sportifs et de parcs, cette programmation étant articulée autour de l'arrivée de la ligne 14 à Pont de Rungis,

Considérant que la parcelle E97 est comprise dans cette ZAC à l'échelle de la zone du SENIA, à cheval sur les communes d'Orly et de Thiais, porté par les collectivités et par l'EPA ORSA, aménageur de ce secteur, et que ce bien est situé dans le périmètre d'une Opération d'Intérêt National,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone UFa du PLU, à vocation économique,

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

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi, à savoir l'aménagement de la ZAC Thiais Orly SENIA situé en Opération d'Intérêt National, 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 développer à terme une vaste zone mixte à proximité du réseau de transports, nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Considérant la vingtaine d'acquisitions déjà réalisées par l'EPFIF dans le secteur du SENIA et notamment les acquisitions de biens à proximité immédiate, au 1, 2, 5, 7 et 26 rue de Courson, au 2, 4 et 12 rue des Hauts Flouviens et au 9 rue des Alouettes à Thiais, démontrent la réalité du projet,

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 futur projet d'aménagement,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir l'ensemble immobilier sis 3 rue de Courson, à Thiais, cadastré section E numéro 97, d'une superficie totale de 3 255 m², au prix d'UN MILLION EUROS (1 000 000 €) dans les conditions d'occupation de la DIA, en ce non compris la commission d'agence à la charge de l'acquéreur d'un montant de CENT QUATRE VINGT DOUZE MILLE EUROS (192 000 €).

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 ;
- 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 ;
- sa renonciation 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, le vendeur sera réputé avoir renoncé à la vente de son bien.

Article 3 :

La présente décision est notifiée à Monsieur le Préfet 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 :

- Au représentant de IMMOBILIERE SAROUL, lequel est sise 3 RUE DU COURSON
- Au notaire du vendeur, Maître Kevin RENIER, 15 place Charles Stéber, 91160 Longjumeau
- 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 à l'Etablissement Public d'Aménagement Orly Rungis Seine Amont.

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'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.

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

19 AOUT 2024



Bertrand PALAUX

Directeur Général adjoint