

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION
URBAIN
par délégation de l'établissement public territorial
Grand Orly Seine Bièvre
pour les biens
sis 73 avenue Carnot et 12 Villa Carnot, 94230 CACHAN,
cadastrés section C n°2 et C n°12**

N° 2400222

Réf. DIA : IA 094 016 24 W0226

Le directeur général de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 modifiée relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;

Vu la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 modifiée relative au Grand Paris, et notamment son article 1 visant l'objectif de construire chaque année 70 000 logements géographiquement et socialement adaptés en Ile-de-France ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment l'article L. 321-4 ;

Vu le code de justice administrative ;

Vu le décret n° 2006-1140 du 13 septembre 2006 modifié portant création de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France ;

Vu le décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013 portant approbation du schéma directeur de la région d'Ile-de-France, visant notamment à favoriser l'urbanisation par le renouvellement urbain et la densification dans les tissus urbains existant ;

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 l'arrêté préfectoral du 7 mai 2024 adoptant le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement d'Ile de France et son annexe, comportant les dispositions dudit schéma ;

Vu la délibération instaurant le périmètre de droit de préemption de l'établissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre, n°2017-04-15_538 en date du 15 avril 2017 ;

Vu la délibération du conseil de territoire de l'établissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre déléguant le droit de préemption à l'EPFIF dans les périmètres visés dans la convention d'intervention foncière n°2021-04-13_2317 en date du 13 avril 2021 ;

Vu le PLU applicable à ce jour sur la commune de Cachan ;

Vu le programme local de l'habitat actuellement en vigueur sur la commune de Cachan ;

Vu la délibération n° A21-1 du 24 mars 2021 du conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France validant le programme pluriannuel d'intervention 2021-2025 ;

Vu le règlement intérieur institutionnel et les délibérations adoptées par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France déléguant à son directeur général, et, en cas d'empêchement, aux directeurs généraux adjoints, l'exercice du droit de préemption ;

Vu la convention d'intervention foncière conclue entre l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France et la commune de Cachan le 17 mars 2016 ; modifiée par avenants, dont le dernier a été conclu en date du 7 octobre 2022 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA)

- établie par Maître CAULLERY
- reçue à la mairie de Cachan le 8 août 2024
- portant sur les biens situés 73 avenue Carnot et 12 Villa Carnot soit sur les parcelles cadastrées section C n°2 et C n°12 de contenances respectives de 293 m² et de 338 m² correspondant à un bien mixte composé de plusieurs immeubles de bureaux et d'un pavillon d'habitation, le tout partiellement occupé
- pour un montant d' UN MILLION QUATRE CENT MILLE euros (1.400.000 €)
- sans indication de commission d'agence

Vu le classement du bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner en zone UHa1 du PLU destinée à l'implantation d'activités et de logements dans une densité organisée le long de l'axe structurant de la départementale RD920 ;

Vu la demande unique de communication de documents reçue par le propriétaire ou, le cas échéant par son mandataire, le 10 septembre 2024 ;

Vu la réception desdits documents le 26 novembre 2024 ;

Vu la saisine et l'avis de la direction nationale d'interventions domaniales,

Considérant que :

Le bien objet de la DIA est situé dans le périmètre d'un projet d'aménagement à l'échelle de l'ensemble de l'ilot, consistant en un programme à vocation mixte, comprenant la réalisation de logements, de commerces en pied d'immeuble et de bureaux

Les éléments qui précèdent exposent ainsi la nature du projet.

L'EPFIF a déjà réalisé plusieurs acquisitions dans le périmètre de l'opération d'aménagement précitée et a notamment acquis les biens des parcelles C3, C5, C16, C17, C76, C77, C78, C79, C81 et l'ensemble des lots des copropriétés des parcelles C13 et C14, situés de part et d'autre du bien objet de la DIA.

Ces acquisitions foncières et celles à venir sur l'ilot permettront, après remembrement parcellaire, de répondre à l'orientation n°1 du PADD qui prévoit de densifier de manière raisonnée les secteurs présentant un potentiel d'évolution, dont les secteurs à potentialité d'accueil et de reconversion en intégrant les enjeux de desserte, de circulation, et les questions de nuisance.

Parmi ces secteurs figure ainsi l'avenue Aristide Briand/la RD920 le long de laquelle se trouve le bien objet de la DIA, et qui peut davantage être valorisée sur le plan des circulations et de la densité urbaine pour lui conférer une véritable fonction de vitrine ouest du territoire.

Le projet de PLUi reflète également ces engagements au sein de l'OAP "Vallée de la Bièvre" où s'insère le bien objet de la DIA. Cette OAP indique prioriser les projets d'aménagement et de renouvellement urbain à proximité des transports en commun structurants (en l'occurrence ici RER B, métro 4, nombreux bus et futur métro 15 du GPE) et des axes requalifiés en faveur des bus, piétons et vélos, comme en fera l'objet la RD920 bordant le bien objet de la DIA.

Les éléments qui précèdent démontrent la réalité de l'action d'aménagement ainsi que l'intérêt général poursuivi.

Décide :

Article 1

De proposer d'acquérir le bien tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, situé 73 avenue Carnot/12 Villa Carnot, 94230 CACHAN, section C n°2 et C n°12, de contenances respectives 293 m² et 338 m² ;

Au prix de TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS (350.000 €)

Ce prix s'entend en l'état d'occupation des biens tel que précisé dans la DIA, ses annexes et les documents communiqués.

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'Etablissement public foncier d'Ile-de-France 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 DIA, 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 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

En cas d'accord, l'acte authentique sera établi par le notaire représentant l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France.

Article 4

La présente décision est transmise à Monsieur le préfet de Paris et d'Ile-de-France.

Elle est notifiée, en application de l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme et dans les conditions de l'article R. 213-25 du code de l'urbanisme :

- au vendeur et, le cas échéant, à son mandataire ou représentant ;
- le cas échéant, au notaire ;
- le cas échéant, à la personne mentionnée dans la déclaration d'intention d'aliéner qui avait l'intention d'acquérir le bien.

Article 5

La présente décision fait l'objet d'un affichage en la mairie du lieu de situation du bien concerné et d'une publication en application de l'article R. 321-12 du code de l'urbanisme.

Article 6

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de sa notification ou de sa publicité devant le tribunal administratif de Melun. Ce délai est augmenté, conformément à l'article R. 421-7 du code de justice administrative, d'un mois si vous demeurez dans les 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'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, dans un délai de deux mois suivant la notification du rejet, d'un recours devant le tribunal administratif précité. Ce délai est augmenté dans les mêmes conditions que celles évoquées ci-dessus.

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

Le directeur général