

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION
URBAIN RENFORCE
par délégation de l'établissement public territorial
Grand Orly Seine Bièvre
pour le bien
situé 3 rue Robert Schuman
cadastré section L n° 40**

N° 2500032

Réf. DIA : 09404324W0261

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 urbain renforcé du Conseil territorial de l'Etablissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre, n°2021-04-13_2318 en date du 13 avril 2021 ;

Vu la délibération du conseil de territoire déléguant le droit de préemption à l'EPFIF dans les périmètres visés dans la convention d'intervention foncière n°2021-04-13_2319 en date du 13 avril 2021 ;

Vu le PLU applicable à ce jour sur la commune du Kremlin-Bicêtre ;

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 du Kremlin-Bicêtre ainsi que l'Etablissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre en date du 8 mars 2021 ;

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

- établie par Floripes SEQUEIRA, notaire
- reçue à la mairie du KREMLIN-BICÊTRE le 6 décembre 2024
- portant sur le bien situé 3 rue Robert Schuman au KREMLIN-BICÊTRE (94270) soit sur la parcelle cadastrée section L n° 40 correspondant à un pavillon à usage d'habitation occupé par le propriétaire, d'une contenance cadastrale de 240 m²
- pour un montant de HUIT CENT MILLE euros (800 000 €)
- sans indication de commission d'agence -

Vu le classement du bien objet de la DIA en zone UPb du PLU destinée à un secteur de projet spécifique faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), ici dénommé Entrée de Ville Sud-Ouest (OAP n°1) ;

Vu la demande unique de communication de documents reçue par le propriétaire ou, le cas échéant par son mandataire, le 28 janvier 2025 ;

Vu la réception desdits documents le 17 mars 2025 ;

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

Considérant que :

L'étude urbaine de février 2022 envisage la requalification du secteur "Entrée de Ville Sud-Ouest", également identifié par l'OAP n° 1 au PLU du Kremlin-Bicêtre, avec le développement d'une opération d'environ 900 logements, dont 40% sociaux et la création de commerces,

Les éléments qui précèdent exposent ainsi la nature du projet.

Les acquisitions déjà réalisées par l'EPFIF sur le secteur "Entrée de Ville Sud-Ouest" participeront à la réalisation de l'opération d'aménagement,

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

Décide :

Article 1

De proposer d'acquérir le bien tel que décrit dans la DIA mentionnée ci-dessus, situé 3 rue Robert Schuman au KREMLIN-BICÊTRE (94270), cadastré section L n° 40 d'une contenance de 240 m²
Soit au prix de QUATRE CENT SOIXANTE-QUINZE MILLE EUROS (475 000 €).

-

Ce prix s'entend d'un bien libre de toute occupation ou location.

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 DIA 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 directeur général