

DIRECTION DU FONCIER ET DU PATRIMOINE
Affaire suivie par Clémentine Hugot
Date : 23/10/2019

24 OCT. 2019

.....

DECISION N° 19-009

Relative à l'acquisition par voie de préemption
du bien cadastré section L numéro 412
sis 48 rue du Kéfir à Orly

.....

Le Directeur général,

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L210-1 et suivants, L212-1 et suivants, L213-1 et suivants, R212-1 et suivants, R213-4 et suivants,

Vu le schéma directeur de la région Ile-de-France approuvé par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013,

Vu le Décret n°2007-783 du 10 mai 2007 délimitant des opérations d'intérêt national et instituant un périmètre d'OIN au sein du secteur d'Orly-Rungis-Seine amont,

Vu le décret n° 2007-785 du 10 mai 2007 portant création de l'Etablissement Public d'Aménagement Orly Rungis – Seine Amont (EPA ORSA),

Vu l'arrêté de la ministre du logement et de l'habitat durable du 31 mars 2016 portant nomination de M. Thierry FEBVAY comme Directeur Général de l'Etablissement Public d'Aménagement Orly-Rungis-Seine Amont,

Vu le décret n°2011-1131 du 21 septembre 2011 portant création d'une zone d'aménagement différé dans le secteur dit « SENIA » sur les communes d'Orly et de Thiais et désignant l'EPA ORSA comme titulaire du droit de préemption dans le périmètre ainsi délimité,

Vu l'arrêté préfectoral n°2015-2761 du 11 septembre 2015 renouvelant la ZAD du SENIA pour une durée de 6 ans et confirmant que l'EPA ORSA est titulaire du droit de préemption sur ce périmètre,

Vu la délibération n°2009-14 du 6 avril 2009 relative au Projet Stratégique Directeur prévoyant un projet de niveau métropolitain sur le pôle d'Orly Rungis ;

Vu la délibération 2018-03 du Conseil d'Administration de l'EPA ORSA en date du 12 juillet 2018 décidant d'une prise d'initiative sur le territoire des communes de Thiais et d'Orly sur un périmètre inclus dans le périmètre de la ZAD du SENIA et autorisant le Directeur Général à diligenter des études pré-opérationnelles relatives à la faisabilité de l'opération,

Vu la délibération 2012-17 du Conseil d'Administration de l'EPA ORSA en date du 13 avril 2012 déléguant l'exercice du droit de préemption sur le périmètre de la ZAD du SENIA au Directeur Général de l'EPA ORSA,

Vu la Convention d'Intervention Foncière (CIF) en date du 23 novembre 2009 conclue entre l'EPIFIF, la Commune d'Orly, la Commune de Thiais et l'EPA ORSA, suivie de ses 4 avenants (signés le 2 mai 2012, le 4 juillet 2013, le 21 novembre 2014 et le 29 décembre 2017),

Vu la déclaration d'intention d'aliéner transmise par Me Magali LEDENTU-WILLIAMME, notaire de l'étude HEUEL ET ASSOCIÉS située 10 Place De Bretten à LONGJUMEAU (91 160), reçue en Mairie d'Orly le 8 août 2019, relative la vente du bien appartenant à la SCI CINQ MB, cadastré L n°412 situé « 48 rue du Kéfir Sénia Sud » à Orly, d'une superficie de 980 m², au prix de 1 200 000 €, auquel il faut ajouter une commission de 60 000 € TTC à la charge de l'acquéreur,

Vu l'annexe à la déclaration d'intention d'aliéner reçue le 8 août 2019, mentionnant notamment comme condition essentielle et déterminante de la vente la résiliation du bail commercial en cours sur une partie du bien au profit de la SARL EMBALL'SERVICES, ainsi que la signature d'une convention d'occupation précaire au profit de la SARL EMBALL'SERVICES ne pouvant excéder le 31 juillet 2020,

Vu la demande de visite du bien, sollicitée par un courrier de l'EPA ORSA en date du 23 septembre 2019 auprès de Me Magali LEDENTU-WILLIAMME, mandataire désigné dans la déclaration d'intention d'aliéner, conformément aux dispositions de l'article L213-2 du Code de l'Urbanisme,

Vu le procès verbal de visite du bien, attestant que la visite s'est déroulée le 3 octobre 2019, le délai d'instruction de la déclaration d'intention d'aliéner restant étant à la date de la visite, inférieur à 1 mois, la durée d'instruction de la déclaration d'intention d'aliéner du bien objet des présentes a ainsi été prorogée d'un mois à compter de la visite, soit jusqu'au 3 novembre 2019,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 8 octobre 2019,

Considérant :

Considérant les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF), notamment en faveur de la densification du tissu urbain,

Considérant que l'aménagement de l'Ile-de-France doit, conformément aux orientations stratégiques du projet du Grand Paris, s'appuyer sur un développement économique et urbain structuré autour de territoires et de projets stratégiques identifiés, définis et réalisés

conjointement par l'Etat et les collectivités locales rayonnant sur l'ensemble du territoire, comme le sont les OIN,

Considérant qu'au sein de l'OIN « d'Orly-Rungis-Seine amont », la ZAD du SENIA a été créée,

Considérant que le secteur du SENIA a été identifié, compte tenu de sa situation géographique, de sa superficie et de son potentiel de densification et de développement, comme un périmètre stratégique dans la restructuration urbaine du pôle d'Orly-Rungis,

Considérant que les terrains inclus au sein de la ZAD du SENIA seront réaménagés pour accueillir une programmation prévisionnelle de 481 000 m² SDP environ pour le volet économique et de 335 000 m² environ pour le volet résidentiel auxquels s'adjoindront des équipements publics ou bien constitueront une opportunité pour la relocalisation des entreprises directement impactées par cet aménagement du SENIA,

Considérant qu'une étude ayant pour objet d'élaborer une stratégie économique à l'échelle de la partie nord-est du SENIA est en cours et qu'elle a vocation à identifier des marges de manœuvre programmatiques pertinentes au regard des enjeux économiques et immobiliers et du contexte de mobilisation foncière, à les inscrire dans une vision d'ensemble et de moyen terme, et à identifier le chemin critique nécessaire pour la mise en œuvre de cette stratégie,

Considérant que la parcelle cadastrée section L numéro 412 est le support d'un projet urbain global à l'échelle de la zone SENIA,

Décide :

Article 1 :

D'acquérir l'ensemble immobilier sis 48 rue du Kéfir Sénia Sud à Orly, cadastré section L numéro 412, d'une superficie de 980 m², au prix de **SIX CENT MILLE EUROS** (600 000 €) en valeur libre, en ce non comprise la somme de **SOIXANTE MILLE EUROS TTC** (60 000 € TTC) due au titre de la commission d'agence à la charge de l'acquéreur.

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 Orly Rungis Seine Amont :

- son accord sur cette offre, auquel cas la vente du bien au profit de l'EPA ORSA 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 ;
- le maintien du prix figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner, auquel cas l'EPA ORSA pourra alors saisir la juridiction compétente en matière d'expropriation pour une fixation judiciaire du prix, conformément aux articles R 213-8 et R 213-11 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 ORLY RUNGIS SEINE AMONT, siège de GRAND PARIS AMENAGEMENT, Bat 033 – Parc du Pont de Flandre, 11 rue de Cambrai, CS 100152, 75 945 Paris Cedex 19.

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 du Val-de-Marne.

Article 4 :

La présente décision sera notifiée par voie d'huissier, ou bien sous pli recommandé avec accusé de réception ou bien remise en main propre contre décharge à l'adresse du mandataire désigné dans la déclaration d'intention d'aliéner : Me Magali LEDENTU-WILLIAMME, notaire de l'étude HEUEL ET ASSOCIÉS située 10 Place De Bretten à LONGJUMEAU (91 160).

Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'une publicité conformément à la réglementation en vigueur.

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'EPA ORSA. En cas de rejet du recours gracieux par l'EPA ORSA, 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'EPA ORSA dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Paris, le 23/10/2019

PREFECTURE DU VAL-DE-MARNE

24 OCT. 2019

Thierry Febvay

Directeur Général