



PRÉFÈTE DE L'ESSONNE

PREFECTURE

DIRECTION DES RELATIONS  
AVEC LES COLLECTIVITES LOCALES  
BUREAU DES ENQUETES PUBLIQUES,  
DES ACTIVITES FONCIERES ET INDUSTRIELLES

**ARRÊTÉ**

**n° 2016-PREF/DRCL/BEPAFI/SSAF/767 du 10 octobre 2016**  
**portant déclaration d'utilité publique et cessibilité suite à procédure d'abandon manifeste des**  
**parcelles cadastrées AB 120, 169, 215, 216, 217, 218, 219, 220 et 221 situées boulevard des Champs**  
**Elysées (immeuble dit « Le Républicain ») à Evry**

**LA PRÉFÈTE DE L'ESSONNE,**  
Chevalier de la Légion d'Honneur,  
Officier de l'Ordre National du Mérite,  
Chevalier du Mérite Agricole

VU le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L2243-1 à L2243-4 ,

VU le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,

VU la loi n° 82.213 du 2 mars 1982 modifiée, relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions,

VU le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié, relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et départements,

VU le décret du 21 avril 2016 portant nomination de Madame Josiane CHEVALIER, en qualité de préfète de l'Essonne,

VU l'ensemble immobilier dit « Le Républicain », figurant au cadastre de la ville d'EVRY, section AB parcelles n° 120, 169, 215, 216, 217, 218, 219, 220 et 221, composé d'un bâtiment à usage de bureaux comportant une tour de six étages dénommée « Tour du Républicain » intégrant en rez-de-chaussée une imprimerie au rez-de-chaussée ainsi qu'un bâtiment d'un étage comprenant un entrepôt et des locaux de bureaux, le tout situé, pour sa partie principale, sur le territoire de la Ville d'EVRY, Boulevard des Champs Elysées,

VU les courriers adressés en 2014 par le Maire d'Evry au propriétaire et au locataire du site dit « le républicain » leur rappelant leurs obligations et leur demandant de prendre sans délai des mesures pour sécuriser le site dont les constructions sont dégradées, non entretenues, accessibles à tous et pillées à de nombreuses reprises alors que sont présents de nombreux déchets, débris divers, matériaux inflammables, pneus, débris de verre...,

VU l'absence de réponse du propriétaire,

VU l'arrêté municipal du 3 juillet 2014 portant interdiction d'occuper les locaux de l'ensemble immobilier dit « Le Républicain » et mise en demeure du propriétaire des lieux et du locataire de procéder aux travaux de mise en sécurité et de mise aux normes des lieux,

VU la délibération n° CM20150312 02 du conseil municipal du 12 mars 2015 approuvant l'engagement d'une procédure d'abandon manifeste à l'encontre de la SCI EVRY ELYSEES au titre de l'immeuble « Le Républicain »,

VU le constat d'huissier du 3 avril 2015 et le procès-verbal provisoire de constat du 5 juin 2015, établi par le Maire d'Evry, attestant l'état d'abandon manifeste de l'immeuble,

VU les formalités d'affichage réalisées à compter du 24/07/2015, d'insertion dans la presse, les 28/07/2015 (Le Parisien) et 30/07/2015 (Le Républicain) et de notification au propriétaire (Plis RAR en dates des 24/07 et 03/09/2016 avisés mais non réclamés) et aux titulaires de droits réels (Plis RAR reçus le 27/07),

VU le procès-verbal définitif de constat du 4 novembre 2015, établi par le Maire d'Evry, attestant l'état d'abandon manifeste de l'immeuble « Le Républicain »,

VU la délibération n°CM20151126 01 du 26 novembre 2015 déclarant l'ensemble immobilier dit « Le Républicain », sis Boulevard des Champs Elysées à Evry (parcelles cadastrées AB 120, 169, 215, 216, 217, 218, 219, 220 et 221) en état d'abandon manifeste, décidant, d'une part, de la poursuite de l'expropriation en vue de faire cesser la situation d'abandon de cet immeuble et les nuisances afférentes, et d'implanter un projet commercial répondant aux besoins de la population et permettant la rénovation et la restructuration de l'offre évryenne et, d'autre part, autorisant le maire à poursuivre la procédure de concertation du public et à saisir le Préfet,

VU l'avis des domaines du 8 janvier 2016 procédant à la détermination de la valeur vénale du bien et constatant son « état d'abandon et de dégradation particulièrement avancé »,

VU le dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique, l'évaluation sommaire de son coût et le plan parcellaire mis à la disposition du public du 11 janvier 2016 au 12 février 2016,

VU le registre mis à la disposition du public,

VU les formalités d'affichage (du 11/01 au 12/02/2016) et d'insertion dans la presse de l'avis de mise à disposition du dossier et du registre (Le Parisien le 08/01/2016, Le républicain le 14/01/2016),

VU la demande du maire d'Evry en date du 20 mai 2016 sollicitant la déclaration d'utilité publique du projet et la cessibilité des parcelles AB 120, 169, 215, 216, 217, 218, 219, 220 et 221 situées sur le territoire de la commune d'Evry,

**CONSIDÉRANT** qu'aucune suite n'a été donnée ni par le propriétaire, la SCI EVRY ELYSEES, ni par le locataire, la Société d'Édition et de Médias d'informations Franciliens – SEMIF) pour remédier à l'état d'abandon des biens situés sur les parcelles AB 120, 169, 215, 216, 217, 218, 219, 220 et 221,

**CONSIDÉRANT** que, malgré les efforts déployés depuis plusieurs années aux frais de la commune, la Mairie d'Evry n'a pas pu empêcher les actes de vandalisme et les intrusions illicites,

**CONSIDÉRANT** la dégradation du bâtiment et le danger qu'il représente pour les personnes qui s'y introduisent,

**CONSIDÉRANT** que la sécurité et la tranquillité publiques ne sont plus assurées,

**CONSIDÉRANT** l'atteinte à l'image du quartier et les nuisances subies par les riverains,

**CONSIDÉRANT** que le zonage UE du PLU actuel ne permet que l'implantation d'activités d'artisanat, de commerce ou d'industrie,

**CONSIDÉRANT** que le projet de la mairie qui consiste à implanter une moyenne surface commerciale dans un secteur qui connaît une dégradation qualitative et quantitative de l'offre commerciale présente un intérêt collectif dans la mesure où il répondra notamment à l'attente des habitants qui ont vu disparaître les commerces de proximité,

**CONSIDÉRANT** que l'implantation d'une moyenne surface commerciale sur un site situé au carrefour d'axes structurants participera également à renforcer l'attractivité du quartier, permettra la restructuration et la rénovation de l'offre commerciale ainsi que le développement économique de la zone,

**CONSIDÉRANT** que la procédure de déclaration de parcelle en état d'abandon telle que prévue par les articles L2243-1 à L2243-4 du code général des collectivités territoriales a été respectée,

**SUR** proposition du secrétaire général de la préfecture de l'Essonne,

## ARRÊTE

**ARTICLE 1er :** Est déclaré d'utilité publique, par dérogation aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le projet présenté par la commune d'Evry visant à démolir le bâtiment vandalisé dit « Le Républicain » et à implanter un projet commercial sur les parcelles cadastrées AB 120, 169, 215, 216, 217, 218, 219, 220 et 221 situées boulevard des Champs Elysées à EVRY.

Le propriétaire des parcelles sus visées est la SCI EVRY ELYSEES dont le siège social est situé 3 rue de la Boétie, 75008 PARIS.

La Banque populaire Val de France, 9 avenue Newton, 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX détient un privilège de prêteur de deniers.

La SEMIF est titulaire d'un bail à long terme d'une durée de 15 ans à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2003 portant sur une partie de cet ensemble immobilier.

**ARTICLE 2 :** Les parcelles cadastrées AB 120, 169, 215, 216, 217, 218, 219, 220 et 221 appartenant à la SCI EVRY ELYSEES sont déclarés cessibles. L'expropriation se fera au profit de la commune d'Evry.

**ARTICLE 3 :** Le montant de l'indemnité provisionnelle allouée aux propriétaires ou titulaires de droits réels immobiliers est fixé à 2 150 000 euros (deux millions cent cinquante mille euros) correspondant à la valeur vénale du bien estimée le 8 janvier 2016 par le service chargé des domaines étant précisé que cette valeur ne tient pas compte des coûts des travaux de démolition, désamiantage et dépollution (y compris évacuation des déchets) qui devront être déduits.

**ARTICLE 4 :** La prise de possession des parcelles AB 120, 169, 215, 216, 217, 218, 219, 220 et 221 par la commune d'Evry ne pourra intervenir qu'après le paiement ou, en cas d'obstacle au paiement, après consignation, de l'indemnité provisionnelle. Elle devra être postérieure d'au moins deux mois à la publication de l'arrêté déclarant l'utilité publique.

Dans le mois qui suit la prise de possession, la commune d'Evry devra poursuivre la procédure d'expropriation dans les conditions prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

**ARTICLE 5 :** Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture. Il sera affiché à la mairie d'Evry pendant au moins deux mois. Un certificat d'affichage justifiera l'accomplissement de cette formalité.

L'arrêté sera notifié par la commune d'Evry aux propriétaires et titulaires de droits réels immobiliers sous pli recommandé avec accusé de réception.

**ARTICLE 6 :** Conformément aux dispositions de l'article R.421-1 du code de justice administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles, 56 Avenue de Saint-Cloud, 78000 Versailles, dans le délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

Durant ce délai de deux mois, un recours gracieux peut être exercé auprès de l'autorité préfectorale. Ce recours gracieux interrompt le délai du recours contentieux, qui ne courra à nouveau qu'à compter de la réponse de l'Administration étant précisé qu'en application de l'article R.421-2 du code précité, « *le silence gardé pendant plus de deux mois sur une réclamation par l'autorité compétente vaut décision de rejet* ».

**ARTICLE 7 :** Le Secrétaire Général de la Préfecture de l'Essonne et le Maire d'Evry, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera consultable sur le site internet des services de l'État en Essonne : [www.essonne.gouv.fr](http://www.essonne.gouv.fr) (rubrique publications/enquêtes publiques/aménagement).



Josiane CHEVALIER