

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'Etablissement Public Territorial
Grand-Orly Seine Bièvre
sur le bien cadastré section CG numéros 473, 475
sis 49 et 51 rue Léon Geffroy à Vitry-sur-Seine

Décision n° 22000096

Réf. Déclaration d'intention d'aliéner du 23 décembre 2021 – numéro 638 - mairie de Vitry-sur-Seine

Le Directeur général,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

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 nomination du Directeur général de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la loi modifiée numéro 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbain en date du 13 décembre 2000,

Vu le décret 2007-783 du 10 mai 2007 modifiant le Code de l'urbanisme et délimitant les périmètres d'Opérations d'intérêt national (OIN) parmi lesquels l'opération concernant le secteur d'Orly-Rungis-Seine Amont couvrant une partie du territoire de Vitry-sur-Seine,

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 l'urbanisation par le renouvellement urbain et la densification dans les tissus urbains existants, en particulier à proximité des gares,

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal de la ville de Vitry-sur-Seine le 18 décembre 2013, modifié les 13 mai 2015, 8 octobre 2015 et 9 décembre 2015, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

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 délibération du Conseil municipal de la ville de Vitry-sur-Seine en date du 19 janvier 2011 approuvant le principe de création ainsi que les modalités de concertation de la ZAC « Seine Gare Vitry »,

Vu l'arrêté préfectoral n° 2012/1785 en date du 5 juin 2012 portant création de la ZAC « Seine Gare Vitry » sur le territoire de la Commune de Vitry-sur-Seine à l'initiative de l'EPA-ORSA,

Vu la procédure de déclaration d'utilité publique et parcellaire en cours concernant le projet d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concertée « Gare des Ardoines » pour laquelle l'enquête unique s'est déroulée du 12 juin 2017 au 13 juillet 2017,

Vu la délibération du 14 octobre 2009 n° B09-6-7 du conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention cadre entre la ville de Vitry-sur-Seine, l'EPA-ORSA et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 18 novembre 2009 n°09.718 du conseil municipal de la ville de Vitry-sur-Seine approuvant la convention cadre entre la ville, l'EPA-ORSA et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 6 juillet 2009 n°2009-26 du conseil d'administration de l'EPA-ORSA approuvant la convention cadre entre la ville, l'EPA-ORSA et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 8 décembre 2009 entre la ville de Vitry-sur-Seine, l'EPA-ORSA et l'EPIFIF sur les secteurs de maîtrise et de veille foncière « RN 305 Sud » et « Ardoines Sud », prévoyant la réalisation de 850 logements dont 30% de logements sociaux avec 120 logements à l'hectare minimum et 95 000m² d'activités,

Vu les avenants n°s 1 et 2 en date des 19 juillet 2012 et 9 juin 2015, modifiant la convention d'intervention portant le terme de la convention au 8 décembre 2020 et le budget à 50 millions d'euros,

Vu la délibération du 5 octobre 2018 n° B18-4-21 du conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention cadre entre la ville de Vitry-sur-Seine, l'EPA-ORSA, l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 17 octobre 2018 n° DL 18626 du conseil municipal de la ville de Vitry-sur-Seine approuvant la convention cadre entre la ville, l'EPA-ORSA, l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 29 novembre 2018 n° CA 42-2018-06 du conseil d'administration de l'EPA-ORSA approuvant la convention cadre entre la ville, l'EPA-ORSA, l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 13 novembre 2018 n° 2018-11-13_1214 du conseil territorial approuvant la convention cadre entre la ville, l'EPA-ORSA, l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 28 mars 2019 entre la ville de Vitry-sur-Seine, l'EPA-ORSA, l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et l'EPIFIF reprenant les engagements de la convention du 8 décembre 2009 et des avenants susmentionnés et portant le terme de la convention au 31 décembre 2025,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par l'étude de maître Marie-Hélène ALFONSI, notaire à PARIS dans le 9ème arrondissement, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de



l'urbanisme, reçue le 23 décembre 2021 en mairie de Vitry-sur-Seine, informant Monsieur le Maire de l'intention de la SAS SPAC, propriétaire du terrain nu sis 49/51 rue Léon Geffroy, cadastrée section CG numéros 473 et 475, d'une superficie totale de 2 093 m², libre d'occupation, moyennant le prix de 830 000€ (huit-cent-trente-mille euros), TVA sur marge en sus à la charge de l'acquéreur,

Vu la délibération du Conseil Municipal de Vitry-sur-Seine du 24 novembre 1993 instituant le droit de préemption urbain et le droit de préemption urbain renforcé et portant délégation à Monsieur le Maire de Vitry-sur-Seine pour l'exercice de ces droits,

Vu la délibération du Conseil Municipal de Vitry-sur-Seine du 11 mai 2016 portant modification de la délégation du conseil municipal au maire notamment en matière de droit de préemption urbain et de droit de préemption urbain renforcé,

Vu la délibération du Conseil de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre n° 2017-04-15-580 du 19 avril 2017, rendue exécutoire le 20 avril 2017, par laquelle Monsieur le Président de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre a délégué à l'EPFIF le droit de préemption urbain et de préemption urbain renforcé sur l'ensemble des périmètres définis dans la convention foncière du 8 décembre 2009,

Vu le règlement intérieur institutionnel et les délibérations adoptées par le Conseil d'administration de l'EPFIF le 26 juin 2020 déléguant à son Directeur Général, et, en cas d'empêchement, aux Directeurs Généraux Adjoints, l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande de visite adressée, dans le cadre de la loi ALUR, par l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France au propriétaire et à son notaire, sous la forme de courriers recommandés avec accusés de réception, reçue par le propriétaire ainsi que par le notaire du vendeur et mandataire déclaré à la DIA le 17 février 2022,

Vu l'acceptation de la visite par courrier du 22 février 2022 et sa réalisation le 28 février 2022, en la présence de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales,

Vu la réponse à la demande de pièces susmentionnée adressée par le notaire du vendeur et mandataire déclaré à la DIA, reçue par l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France le 21 février 2022,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 8 mars 2022,

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 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 sur la Région Ile-de-France,

Considérant les objectifs de restructuration de la zone d'activité de la ZAC « Seine Gare Vitry » exposés notamment dans le PADD du PLU de Vitry-sur-Seine,

Considérant la procédure de déclaration d'utilité publique et parcellaire en cours concernant le projet d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concertée « Gare des Ardoines » à Vitry-sur-Seine pour laquelle l'enquête unique s'est déroulée du 12 juin 2017 au 13 juillet 2017,



Considérant que Monsieur le Préfet du Val-de-Marne a, par arrêté préfectoral n°2017/4462 du 14 décembre 2017, déclaré d'utilité publique le projet d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concertée « Gare des Ardoines » susvisé,

Considérant que le bien objet de la DIA est situé dans le périmètre de la ZAC « Seine Gare Vitry » où 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 L300-1 du Code de l'urbanisme au titre de la convention du 8 décembre 2009 et de ses avenants ainsi que de celle du 28 mars 2019,

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'EPFIF de contribuer à accélérer et augmenter la production de logements et en particulier de logements sociaux,

Considérant les conventions d'intervention foncière entre la ville de Vitry-sur-Seine, l'EPA-ORSA, l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et l'EPFIF signée le 8 décembre 2009, ses avenants ainsi la convention du 28 mars 2019, prévoyant la réalisation de 850 logements dont 30% de logements sociaux avec 120 logements à l'hectare minimum et 95 000m² d'activités,

Considérant enfin que la réalisation des objectifs poursuivis par la ZAC « Seine Gare Vitry », présente un intérêt général au sens de l'article L 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant ainsi que l'acquisition du bien est stratégique pour la réalisation des objectifs assignés,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 49/51 rue Léon Geffroy à Vitry-sur-Seine cadastrée section CG numéros 473 et 475, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de 484 000€ (quatre-cent-quatre-vingt-quatre-mille euros), TVA sur marge en sus 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 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; ou
- son maintien du prix figurant dans la demande d'acquisition, l'EPFIF 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 le dépôt d'une déclaration d'intention d'aliéner.

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 de Paris et 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 :

- A l'étude de notaires de maître Marie-Hélène ALFONSI, 8 rue Auber 75009 Paris, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- Au vendeur indiqué à la déclaration d'intention d'aliéner,
- A l'acquéreur indiqué à la déclaration d'intention d'aliéner,

Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie de VITRY SUR SEINE.

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 de MELUN.

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 de MELUN.

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 24 mars 2022


Gilles BOUVELOT
Directeur Général