

DECISION n° 2400142
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'Etablissement Public Territorial
Grand Orly Seine Bièvre
Propriété sise 155 avenue de Paris
94800 VILLEJUIF
Cadastrée section Q numéro 57

Réf. DIA : 202404-A07055 du 25 avril 2024 - VILLEJUIF

Décision n° **2400142**

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 le code de l'urbanisme et ledit décret prévoyant respectivement en leurs articles L. 321-4 et 4, l'usage par les établissements publics fonciers du droit de préemption et, le cas échéant, d'expropriation, pour la réalisation des missions qui lui incombent,

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 la loi modifiée numéro 2000-1208 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain en date du 13 décembre 2000,

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,

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 le Plan Local d'Urbanisme approuvé (PLU) de la commune de Villejuif approuvé le 16 décembre 2015, mis à jour le 9 septembre 2016 et le 1^{er} mars 2019, modifié par délibération du Conseil Territorial du 15 avril 2017 et du 29 juin 2021 et mis en compatibilité par délibération du Conseil Territorial du 28 mai 2019 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 n° 2017-06-27_697 du Conseil Territorial du 27 juin 2017 instaurant un droit de préemption urbain renforcé et déléguant ce droit au bénéfice de la commune de Villejuif, modifiée par la délibération n° 2022-02-15_2685 du Conseil Territorial du 15 février 2022 prévoyant la suppression partielle du droit de préemption urbain renforcé au bénéfice de la commune de Villejuif sur les secteurs correspondants aux périmètres de veille foncière de l'EPFIF suivants « Pasteur », « Gorki-Cassini », « Aragon » et « Racine »,

Vu la délibération n° 2020-07-15_1863 du Conseil Territorial du 15 juillet 2020 relative à l'élection du Président de l'Etablissement Public Territorial,

Vu la délibération n° 2020-07-15_1868 du Conseil Territorial du 15 juillet 2020 relative aux délégations de pouvoir du Conseil Territorial au Président, Vice-Présidents et Conseillers délégués,

Vu la délibération n° 2020-02-15_2111 du Conseil Territorial du 15 décembre 2020 modifiant partiellement la délibération n°2020-07-15_1868 – Délégations de pouvoir du Conseil Territorial au Président,

Vu la délibération n° 2021-11-09_2497 du Conseil Territorial du 9 novembre 2021 modifiant partiellement la délibération n° 2020-12-15_2111 – Délégations de pouvoir du Conseil Territorial au Président,

Vu la délibération du 10 décembre 2021 n° 21-4-7 du Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Villejuif, l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération n° 160_2021 du 15 décembre 2021 du Conseil Municipal de la ville de Villejuif approuvant la convention d'intervention foncière entre la ville de Villejuif, l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération n° 2021-12-14_2625 du Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre du 14 décembre 2021 approuvant la convention d'intervention foncière entre l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre, la commune de Villejuif et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue entre la commune de Villejuif, l'Etablissement Public Foncier Ile de France, l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre signée le 5 janvier 2022,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue le 25 avril 2024 en mairie de Villejuif et établie par Maître CATROU, notaire à Houilles (78) en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, ayant pour objet la propriété sise 155 avenue de Paris, cadastrée section Q numéro 57, consistant en un terrain nu de 270 m² au sol et vendue libre au prix de DEUX-CENT-QUARANTE-QUATRE-MILLE euros (244.000€),

Vu la décision n° D2024_5227 du 18 juin 2024 du Président de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre de déléguer l'exercice du droit de préemption urbain à l'Etablissement Public Foncier Ile de France dans le cadre de la DIA ci-dessus mentionnée,

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

Vu la demande de pièces complémentaires du 24 juin 2024 et leur réception le 24 juin 2024,

Vu la demande de visite des lieux du 24 juin 2024 et leur visite effectuée 3 juillet 2024,

Vu l'avis de la Direction Nationale des Interventions Domaniales en date du 18 juillet 2024,

Vu la future Opération d'Aménagement Programmé « Gorki Cassini » présentée à la population en janvier 2024 et visant à requalifier l'avenue de Paris en particulier par une végétalisation accrue, à préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager en exploitant les effets de pente et les percées paysagère, à recomposer le tissu urbain en faveur de la production de logements mixtes et diversifiés, en favorisant les émergences sur la «pointe Gorki» et en façade de l'avenue Maxime Gorki, tout en maintenant le caractère faubourien coté avenue de Paris, à recréer des cœurs d'ilot en favorisant la désartificialisation des sols et leur végétalisation, à créer et renforcer les liaisons actives perpendiculaires aux axes, avenue de Paris/boulevard Maxime Gorki, pour faciliter notamment les accès apaisés aux équipements scolaires limitrophes (groupes scolaires Simone Veil et George Sand).

Vu l'appartenance de la propriété du 155 avenue de Paris – Q 57, au périmètre de la future Opération d'Aménagement Programmé « Gorki Cassini »,

Vu l'étude réalisée notamment sur la propriété du 155 avenue de Paris cadastré Q 57 qui conclue à la possibilité de réaliser une opération d'ensemble d'une soixantaine de logements sociaux sur 4.400 m² de surface de plancher sur un périmètre de 2.479 m² au sol,

Considérant :

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

Considérant que le bien objet de la DIA est situé dans le périmètre d'intervention foncière de l'EPFIF au titre de la convention susmentionnée, dans un secteur en pleine mutation urbaine,

Considérant que la reconfiguration du secteur « Gorki Cassini » qui constitue une entrée de centre-ville devra se faire dans le cadre d'une opération d'ensemble sous maîtrise publique, afin de favoriser la qualité architecturale, la mise en valeur du patrimoine et le développement de ses espaces verts accessibles au public.

Considérant que la maîtrise de la propriété du 155 avenue de Paris parcelle cadastrée Q 57 participera à la réalisation d'une opération de construction d'une soixantaine de logements sociaux d'une surface d'environ 4.400 m²,

Considérant que la réalisation des objectifs poursuivis présente un intérêt général au sens de l'article L 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que 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 L. 300-1 du code de l'urbanisme au titre de la convention d'intervention foncière susvisée,

Considérant que dans ces conditions, l'acquisition par l'EPFIF du bien cadastré Q 57 sis 155 avenue de Paris est stratégique pour la réalisation de l'Opération d'Aménagement Programmée « Gorki Cassini » ;

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir la propriété sise 155 avenue de Paris à Villejuif, cadastrée section Q numéro 57, telle que décrite dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de **QUATRE VINGT UN MILLE EUROS** (81.000 €).

h

Article 2 :

Les vendeurs sont informés qu'ils disposent 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 :

- leur 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
- leur maintien du prix figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner, 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
- leur 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 susvisé, les vendeurs seront réputés avoir renoncé à la vente de leur 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 et sous pli recommandé avec accusé de réception à :

- Maître CATROU, notaire à Houilles (78802) - BP 31 - 13 avenue du Maréchal Foch, mandataire du vendeur ;
- Au propriétaire selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- A l'acquéreur évincé selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,

Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage à la Mairie de Villejuif.

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 Montreuil.

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 Montreuil.

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

Directeur Général