

**DECISION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION
URBAIN
par délégation de l'établissement public territorial
Grand Orly Seine Bièvre
pour le bien
26 avenue du Groupe Manouchian à Vitry-sur-Seine
cadastré section DE numéro 56**

N° 2400202

Réf. DIA : 256 du 2 août 2024

Le directeur général de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France

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 la délibération instaurant le périmètre de droit de préemption urbain et de droit de préemption urbain renforcé prise par le Conseil municipal de Vitry-sur-Seine en date du 24 novembre 1993 portant délégation à monsieur le maire de Vitry sur Seine pour l'exercice de ces droits ainsi que la délibération du 11 mai 2016 portant modification de ladite délégation ;

Vu le décret délimitant le périmètre de l'opération d'intérêt national Orly-Rungis Seine Amont créée par l'Etat en mars 2007 ;

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°2021-12-14-2632 en date du 14 décembre 2021 et rendue exécutoire le 22 décembre 2021 ainsi que l'arrêté n° A 2022-680 du 19 décembre 2022 précisant le périmètre du DPU et DPU renforcé délégué à l'EPFIF ;

Vu le PLU applicable à ce jour sur la commune de Vitry-sur-Seine ;

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 de Vitry-sur-Seine, l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et l'Etablissement Public d'Aménagement Orly Rungis Seine Amont en date du 30 décembre 2021 ; -

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

- établie par maître ATTIA Tifanny notaire à Paris,
- reçue à la mairie Vitry-sur-Seine le 2 août 2024
- portant sur le bien situé 26-48 avenue du groupe Manouchian soit sur la parcelle cadastrée section DE numéro 56 à Vitry-sur-Seine correspondant à un bâtiment d'activités et de bureaux
- pour un montant de six millions d'euros (6 000 000 €)
- indiquant, en sus du montant de cession, une commission d'agence de trois-cent-soixante-mille euros (360 000€) TTC à la charge de l'acquéreur ;

Vu le classement du bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner en zone UFi du PLU destinée à accueillir des activités économiques, le secteur étant soumis à des risques d'inondation ;

Vu la demande unique de communication de documents reçue par le propriétaire ou, le cas échéant par son mandataire, le 23 septembre 2024 ;

Vu la réception desdits documents le 1er octobre 2024 ;

Vu la demande de visite notifiée au propriétaire ou le cas échéant à son mandataire le 23 septembre 2024 ;

Vu la notification de l'acceptation de la visite en date du 26 septembre 2024 ;

Vu le constat contradictoire établi à l'issue de la visite en date du 7 octobre 2024 ;

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

Considérant que :

L'EPFIF est déjà propriétaire de 9,4 hectares sur la convention d'intervention foncière dite ZAC Seine Gare Vitry, permettant à terme, la réalisation de 1 600 logements ainsi que de 19 000m² d'activités et de 15 000 m² d'équipements.

Le bien objet de la DIA, situé dans l'OIN Orly-Rungis Seine Amont et dans le périmètre de veille foncière

de l'EPFIF, contribuera à la requalification du secteur à terme.

Les éléments qui précèdent exposent ainsi la nature du projet.

En outre, à court terme, le bien objet de la DIA pourra permettre la relocalisation d'entreprises actuellement en activité sur la ZAC Seine Gare Vitry.

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 déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, situé 26 avenue du groupe Manouchian sur la parcelle cadastrée section DE numéro 56 à Vitry-sur-Seine au prix de trois millions quatre cent mille euros (3 400 000 €).

en ce non compris la commission d'agence à la charge de l'acquéreur auquel se substitue l'autorité préemptrice, sous réserve que les conditions légales afférentes à son exigibilité soient remplies.

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 déclaration d'intention d'aliéner 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