

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'établissement public territorial
Grand Paris Sud Est Avenir
pour les biens situés 71 rue Etienne Dolet, Alfortville
cadastrés section AD n°40
Lots 151 – 7137 – 7138

N° 2200316

Le Directeur Général,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de justice administrative,

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 foncier du droit de préemption et, le cas échéant, d'expropriation, pour la réalisation des missions qui lui incombent,

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 renouvellement du mandat du directeur général de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

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

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par le Conseil territorial du 14 décembre 2016, modifié le 2 octobre 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° 5 du Conseil municipal de la Commune d'Alfortville en date du 8 juillet 1987, instaurant le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines du territoire communal,

Vu la délibération n°CT2017.3/083-1 du conseil de territoire de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir en date du 29 mars 2017 instaurant le droit de préemption urbain renforcé sur la Commune d'Alfortville,

6

Vu la délibération du 20 juin 2019 n°B19-2-8 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune d'Alfortville, l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 3 juillet 2019 n°DEL2019-095 du Conseil municipal de la ville d'Alfortville approuvant la convention d'intervention foncière entre la ville, l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération n°CT2019.2/035 du 10 avril 2019 du conseil de territoire de de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir approuvant la convention cadre entre la ville, l'EPT et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 24 septembre 2019 entre la Commune d'Alfortville, l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir et l'EPFIF délimitant le périmètre des « Jardins d'Alfortville »,

Vu l'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière susvisée conclu le 10 décembre 2021,

Vu l'avenant n°2 à la convention d'intervention foncière susvisée conclu le 5 mai 2022,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Ilan KHAYAT, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 21 juillet 2022 en mairie d'Alfortville, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire la SCI KCHT d'aliéner le bien situé à Alfortville, 71 rue Etienne Dolet, cadastré section AD n° 40 et constitué de trois lots de copropriété correspondants à des locaux d'activités de type bureau et deux emplacements de parking, occupés, moyennant le prix de 900 000 € (NEUF CENT MILLE EUROS),

Vu la délibération du conseil de territoire n°CT2022.1/005-3 du 9 février 2022 relative aux attributions déléguées au Président de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir en matière de droit de préemption urbain,

Vu la décision n°DC2022/922 du Président de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir en date du 17 novembre 2022, portant délégation à l'EPFIF de l'exercice du droit de préemption pour les biens objets de la DIA susvisée,

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 formulée par l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir effectuée le 20 septembre 2022 par voie d'huissier et leur réception le 18 octobre 2022 par courriel,

Vu la demande de visite effectuée le 20 septembre 2022 par voie d'huissier,

Vu les études pré-opérationnelles lancées par l'EPT GPSEA à l'automne 2021 auprès de l'agence LAQ Urbanisme sur un périmètre intégrant la parcelle cadastrée section AD n° 40 – correspondant au périmètre d'intervention de l'EPFIF « Jardins d'Alfortville » et sur laquelle se situent les biens objets de la DIA susmentionnée,

Vu l'acquisition déjà réalisée dans le secteur des Jardins d'Alfortville par l'EPF en vue de la réalisation des objectifs de la convention et notamment la mise en œuvre d'une opération dans le cadre de l'OAP de la Place Acharak, en partie située sur les Jardins d'Alfortville,

h

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 10 novembre 2022,

Considérant :

Considérant les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France notamment en faveur de la densification du tissu urbain, et les objectifs de construction de 38 000 logements à l'échelle de la métropole,

Considérant le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté le 24 mars 2021 par le conseil d'administration de l'EPFIF, fixe pour objectif prioritaire de contribuer à la désartificialisation des sols, accélérer et augmenter la production de logements et en particulier de logements sociaux ainsi que d'agir en faveur du développement durable et du développement économique,

Considérant le Programme d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme de la commune dans lequel est identifié la copropriété des Jardins d'Alfortville comme un espace stratégique et prévoit d'améliorer son intégration dans la ville ;

Considérant les objectifs de la convention d'intervention foncière entre la ville de Alfortville, l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir et l'EPFIF visant notamment à réaliser dans le secteur « Jardins d'Alfortville », où se situe les biens mentionnés ci-dessus, un ensemble d'études préalables à la définition d'un projet de renouvellement urbain sur le secteur,

Considérant que l'EPFIF est ainsi habilité – au sein des périmètres d'intervention - 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 les biens objets de la DIA sont situés au sein de la copropriété des Jardins d'Alfortville sise 71 rue Etienne Dolet à Alfortville sur la parcelle cadastrée section AD n°40 ; que cette parcelle est située dans le périmètre de la convention d'intervention foncière conclue le 24 septembre 2019 entre Grand Paris Sud Est Avenir, la commune d'Alfortville et l'EPFIF ;

Considérant l'acquisition par l'EPFIF de plusieurs lots au sein du bâtiment G de la copropriété des Jardins d'Alfortville, le 22 avril 2021, pour permettre la réalisation d'une opération d'aménagement conformément à l'« OAP de la place Achtarak »,

Considérant que cette parcelle est identifiée pour accueillir une opération d'aménagement visant à organiser la mutation des activités économiques et de permettre le renouvellement urbain en optimisant l'utilisation des espaces urbanisés – et notamment le verdissement de la ville ;

Considérant dès lors que l'opération d'aménagement envisagée présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant qu'à cette fin, des études urbaines ont été lancées en 2021 par l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir afin d'étudier le site actuel et de définir les conditions économique et programmatique d'un projet d'aménagement d'ensemble ; que ces études ont été confiées à l'agence LAQ,

Considérant la première phase de diagnostic de ces études préconisant un désenclavement viaire des Jardins d'Alfortville, une requalification de tout ou partie des bâtis d'activités existants, la

création d'espaces verts sur 0,5 à 1 hectare et une densification adaptée pour augmenter l'offre de logements collectifs,

Considérant que ce projet d'aménagement urbain nécessite une maîtrise foncière préalable,

Considérant que dans ces conditions, la préemption des biens objets de la DIA susvisée est stratégique pour la réalisation l'opération de renouvellement urbain prévue sur le secteur des Jardins d'Alfortville,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir les biens sis 71 rue Etienne Dolet à Alfortville, cadastré AD n°40, lots 151-7137-7138, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus et sa note jointe, au prix de 540 000 € (CINQ CENTS QUARANTE MILLE EUROS),

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 des biens 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 des biens 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 :

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 à :

- Au(x) propriétaire(s) selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner et sa note jointe
- Maître Ilan KHAYAT, 11, rue des Ponts, 78 290 Croissy-sur-Seine, notaire en tant que notaire et mandataire de la vente,
- 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 en Mairie d'Alfortville.

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, Ce délai est augmenté, conformément à l'article R 421-7 du code de justice administrative, d'un mois si vous demeurez en 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'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. Ce délai est augmenté dans les mêmes conditions que celles évoquées ci-dessus.

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 17 novembre 2022

Gilles BOUVELOT
Directeur Général

