

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre
pour le bien situé 8 rue Victor Basch, Viry-Châtillon
cadastré section AN n°37

N° 2300011

Réf. DIA n°0916872219323

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 foncier du droit de préemption et, le cas échéant, d'expropriation, pour la réalisation des missions qui leur 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 n° 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbains en date du 13 décembre 2000,

Vu la loi n° 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 les dispositions du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement approuvé le 20 décembre 2017,

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 28 juin 2012 et dont les modifications sont applicables depuis le 1^{er} juillet 2015, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le classement du bien en zone UD du PLU, correspondant à une zone urbaine de transition entre les espaces denses et compacts des quartiers proches du centre et les espaces périurbains,

Vu l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP),

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 7 octobre 2022 n° B22-3-4 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Viry-Châtillon, l'EPT Grand Orly Seine Bièvre et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 29 septembre 2022 n° 91 du Conseil municipal de la ville de Viry-Châtillon approuvant la convention d'intervention foncière entre la ville, l'EPT GOSB et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 4 octobre 2022 n° 2022-10-04_2923 de l'EPT GOSB approuvant la convention d'intervention foncière entre la ville, l'EPT GOSB et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 21 novembre 2022 entre la commune de Viry-Châtillon, l'EPT GOSB et l'EPFIF délimitant entre autres le périmètre de maîtrise foncière « Victor Basch »,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA), en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 14 octobre 2022 en mairie de Viry-Châtillon, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner les lots 6 à 10, 16, 17 et 20 de la copropriété cadastrée section AN n° 37, comprenant trois appartements, caves, jardin et stationnement, sis 8 rue Victor Basch à Viry-Châtillon, libres de toute occupation, moyennant le prix de 305 000 € (TROIS CENT CINQ MILLE EUROS), en ce compris les honoraires d'agence d'un montant de 15 000 € (QUINZE MILLE EUROS) à la charge du vendeur,

Vu la délibération n°22-11-19_2967 Conseil territorial de l'EPT GOSB en date du 19 novembre 2022 déléguant le droit de préemption urbain à l'EPFIF dans le périmètre de maîtrise foncière visé dans la convention d'intervention foncière,

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 Adjoins, l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande de pièces complémentaires effectuées le 25 novembre 2022 et leur réception le 5 décembre 2022,

Vu la demande de visite adressée aux propriétaires, à leur mandataire et au notaire mentionné ci-dessus, le 25 novembre 2022 et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite, le 14 décembre 2022,

Vu l'étude de capacité réalisée sur les biens mis en vente, le reste de la copropriété et les biens avoisinants situés dans le secteur de maîtrise foncière de l'EPFIF dit « Victor Basch », sis 12, 14, 16 et 18 rue Victor Basch, concluant à la possibilité de réaliser environ 120 logements sur l'îlot,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 4 janvier 2023,

Considérant :

Considérant les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France notamment en faveur de la densification du tissu urbain, en particulier à proximité des gares,

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 l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU, laquelle prévoit dans un périmètre dont le bien objet de la DIA visée ci-dessus fait partie, le développement d'une offre de logements variée et importante nécessitant une nouvelle offre de commerces et d'équipements publics, la création d'un parc de quartier végétalisé au sein de la friche jouxtant le bien objet de cette décision, la requalification des voiries qui font la jonction entre le centre-ville et les berges de la Seine,

Considérant que le PADD visé ci-dessus exprime l'objectif de la Ville d'aménager un quartier durable sur le secteur Victor Basch avec une mixité de fonctions (habitat, loisirs, équipements),

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone UD au PLU à vocation principale d'habitat,

Considérant l'étude lancée par l'EPT GOSB visant la requalification du quartier Victor Basch,

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 d'agir en faveur du développement économique,

Considérant que le bien objet de la DIA est situé dans le périmètre de maîtrise foncière à l'intérieur duquel l'EPFIF intervient,

Considérant la possibilité de réaliser sur le bien objet des présentes, ainsi que sur le reste de la copropriété et les adresses voisines, une opération d'environ 120 logements,

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi, à savoir la réalisation d'une opération d'aménagement visant à mettre en œuvre un projet urbain via la réalisation de logements et d'équipements collectifs ainsi que l'extension d'activités économiques sur le secteur présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que ces actions d'aménagement urbain tendant à la création d'un écoquartier, nécessitent une maîtrise foncière préalable,

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, la préemption du bien objet de la DIA susvisée est stratégique pour la réalisation du projet d'aménagement d'un futur écoquartier au sein du secteur « Victor Basch »,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 8 rue Victor Basch à Viry-Châtillon, cadastré AN n°37, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de DEUX CENT SOIXANTE DIX MILLE EUROS (270 000 €), et ce compris la commission d'agence d'un montant de QUINZE MILLE EUROS (15 000 €) à la charge du vendeur.

Ce prix s'entendant 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'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 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
- 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 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 sous pli recommandé avec accusé de réception à :

- Au propriétaire selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- SCP PERINELLI SAINT-PAUL ET SAUSSINE, 15 bis rue Henri Dunant à Savigny-sur-Orge, notaire en tant que notaire et mandataire de la vente.

Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie de Viry-Châtillon.

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 Versailles.

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 Versailles. 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,

Directeur Général