

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'EPT GRAND ORLY SEINE BIEVRE
pour le bien situé 11 rue Constantin à Vitry-sur-
Seine
cadastré section A n°26

N° 2300040

Réf. Déclaration d'intention d'aliéner N° 589

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 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 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 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, visant notamment à favoriser l'urbanisation par le renouvellement urbain et la densification dans les tissus urbains existant,

h

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 15 décembre 2020 et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

Vu le classement du bien en zone UFi du PLU, correspondant à un secteur un tissu mixte majoritairement à usage industriel et commercial,

Vu l'OAP approuvée dans le PLU, sur le secteur dit « Port à l'Anglais »

Vu la convention d'intervention foncière conclue avec la commune de Vitry-sur-Seine en date du 11 décembre 2014, modifiée par trois avenants en date des 30 décembre 2019, 24 décembre 2020 et 21 décembre 2021,

Vu la délibération du 7 octobre 2022 n° B22-3 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Vitry-sur-Seine, l'Etablissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 12 octobre 2022 n° DL2254 du Conseil municipal de la ville de Vitry-sur-Seine approuvant la convention d'intervention foncière entre la ville, l'Etablissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 19 novembre 2022 n° 2022-11-19_2968 du conseil territorial de l'Etablissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre approuvant la convention d'intervention foncière entre la ville, 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 8 décembre 2022 entre la commune de Vitry-sur-Seine, l'EPT et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, sur les secteurs « Blanqui », « Barbusse » et « Robespierre » précisant l'objectif de réalisation d'environ 400 logements et 12 500 m² de surface d'activités,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Nathalie JEREMIE-PICHET, notaire à Ivry-sur-Seine, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 21 décembre 2022 en mairie de Vitry-sur-Seine, informant Monsieur le Maire de l'intention des propriétaires d'aliéner le bien situé à Vitry-sur-Seine au 11 rue Constantin, cadastré section A n°26, moyennant le prix de 664 000 € (SIX CENT SOIXANTE QUATRE MILLE EUROS), en ce compris une commission d'agence de 19 000 € TTC (DIX NEUF MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES) à la charge du vendeur,

Vu la délibération du Conseil municipal n°93-8-9 en date du 24 novembre 1993 instituant un droit de préemption urbain et un droit de préemption urbain renforcé sur le territoire communal,

Vu la délibération du Conseil municipal n°06-3-8 en date du 17 mai 2006 adaptant le champ d'application du droit de préemption urbain renforcé suite à l'approbation du plan local d'urbanisme,

Vu la loi n°2017-86 relative à l'égalité et à la citoyenneté, publiée au journal officiel du 28 janvier 2017, accordant de plein droit la compétence en matière de droit de préemption urbain aux Etablissements Publics Territoriaux, en lieu et place de leurs communes membres, sans nécessité de disposer d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé à l'échelle du territoire,

Vu la décision n° D2023-4069 du Conseil de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 23 février 2023 qui délègue le droit de préemption urbain sur le bien du 11 rue Constantin à Vitry-sur-Seine, cadastré section A n° 26, conformément à la déclaration d'intention d'aliéner susmentionnée,

Vu la demande de visite et de pièces complémentaires effectuées le 17 février 2023,

Vu la réception des pièces complémentaires le 22 février 2023,

Vu l'acceptation de la visite le 21 février 2023 et sa réalisation le 23 février 2023, prorogeant le délai d'instruction de la DIA jusqu'au 23 mars 2023,

Vu l'étude de capacité réalisée sur le bien mis en vente et les biens voisins situés dans le secteur de veille foncière de l'EPPFIF, concluant à la possibilité de réaliser une soixantaine de logements dont 30% sociaux,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 16 mars 2023,

CONSIDERANT,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone UFi du PLU, correspondant à un secteur majoritairement à usage industriel et commercial,

Considérant l'OAP approuvée dans le PLU, sur le secteur dit « Port à l'Anglais »,

Considérant que le programme local de l'habitat (PLH) pour 2012-2017 exprime l'objectif d'augmenter le nombre de logements mis à disposition sur le territoire de la Commune,

Considérant que le Programme pluriannuel d'intervention fixe pour objectif prioritaire à l'EPPFIF de contribuer à accélérer et augmenter la production de logements et en particulier de logements sociaux,

Considérant la convention d'intervention foncière entre la ville de Vitry-sur-Seine, l'EPT Grand Orly Seine Bièvre et l'EPPFIF prévoit la réalisation de d'environ 400 logements et 12 500 de surface d'activités,

Considérant que le bien objet de la DIA est situé dans le périmètre dit de veille foncière de l'EPPFIF au titre de la convention susmentionnée,

Considérant que le bien objet de la DIA permettrait la réalisation d'une opération de 60 logements (environ 3 880 m² SDP), dont 30% de logements sociaux,

Considérant enfin que la réalisation des objectifs poursuivis par cette opération comprise dans l'OAP « Port à l'Anglais », et la constitution de réserves foncières en vue de permettre des actions d'aménagement visant la mise en œuvre d'une politique de l'habitat intercommunal, présentent un intérêt général au sens de l'article L 210-1 du code de l'urbanisme,

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

DECIDE,

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien situé à Vitry-sur-Seine au 11 rue Constantin cadastré section A n°26, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de 400 000 € HT (QUATRE CENT MILLE EUROS HORS TAXES).

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 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/ sous pli recommandé avec accusé de réception / remise contre décharge à :

- Aux vendeurs,
- Maître Nathalie JEREMIE-PICHET, 76 avenue Georges Gosnat, Ivry-sur-Seine (94200), en tant que notaire et mandataire de la vente,
- A l'acquéreur,

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 compétent.

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