

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre
pour le bien situé 6 rue Saint-Pierre, Viry-Châtillon
cadastré section AM n°231

N° 2400035
Réf. DIA n°2310213

Le Directeur Général,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code de justice administrative,

Vu le code de la construction et de l'habitation (CCH),

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,

5

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 UDa 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) établie par les propriétaires, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 14 décembre 2023 en mairie de Viry-Châtillon, informant Monsieur le Maire de l'intention des propriétaires d'aliéner le bien situé 6 rue Saint-Pierre à Viry-Châtillon cadastré section AM n°231, libre de toute occupation, moyennant le prix de 240 000 € TTC (DEUX CENT QUARANTE MILLE EUROS),

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 Adjoints, l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande de pièces complémentaires effectuées le 1^{er} février 2024 et leur réception le 13 février 2024,

Vu l'étude de capacité réalisée sur le bien mis en vente, et les biens avoisinants situés dans le secteur de maîtrise foncière de l'EPFIF dit « Victor Basch », sis 142 et 144 avenue du Général de Gaulle, concluant à la possibilité de réaliser environ 25 logements,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 31 janvier 2024,

L

Considérant :

Considérant les obligations induites par l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain en date du 13 décembre 2000, en matière de logement social,

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, la requalification des voiries,

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 UDa 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 25 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 d'une opération de 25 logements au sein du secteur « Victor Basch »,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 6 rue Saint-Pierre à Viry-Châtillon, cadastré AM n°231, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus ses annexes et les documents communiqués d'une surface cadastrale de 472 m² et d'une surface utile habitable de 76,5 m², au prix de DEUX CENT MILLE EUROS (200 000 €),

Ce prix s'entendant d'un bien libre de toute occupation ou location.

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 :

- leurs 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 sont réputés 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 huissier à :

- Aux propriétaires selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,

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'EPPFIF. En cas de rejet du recours gracieux par l'EPPFIF, 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'EPPFIF dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Paris, le 6 mars 2024,



Gilles BOUVELOT
Directeur Général