

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'EPT GRAND ORLY SEINE BIEVRE
pour les biens situés 24 avenue du Président
Salvador Allende, cadastrés section H n°56
à VITRY-SUR-SEINE

N° 2400036

Réf. DIA n° 338 reçue en maire de Vitry-sur-Seine le 6 novembre 2023

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,

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

Vu la délibération du Conseil municipal de la Commune de la ville de Vitry-sur-Seine en date du 19 janvier 2011 instaurant le principe de création ainsi que les modalités de concertation de la ZAC « Seine Gare Vitry »,

Vu l'arrêté préfectoral n°2021/1785 en date du 5 janvier 2012 portant création de la ZAC « Seine Gare Vitry » sur le territoire de la commune de Vitry-sur-Seine à l'initiative de l'EPA-ORSA,

Vu la délibération du 12 novembre 2008 n° B08-4 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'EPA ORSA et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 17 décembre 2008 n°08.7.35 du Conseil municipal de la ville de Vitry-sur-Seine approuvant la convention cadre entre la ville, l'EPA ORSA et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 22 octobre 2008 n°2008-29 du conseil d'administration de l'EPA ORSA approuvant la convention cadre entre la ville, l'EPA ORSA et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 9 février 2009 entre la commune de Vitry-sur-Seine, l'EPA ORSA et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, sur les secteurs Nord Allende et Manouchian sur la ZAC « Seine Gare Vitry » actant de l'objectif de réalisation de 120 logements à l'hectare dont 30% de logements sociaux, ou 22 000 m² d'activités par hectare

Vu les avenants n°s 1,2,3 et 4 en date des 14 juin 2010, 1^{er} septembre 2011, 9 juin 2015 et 28 décembre 2020 modifiant la convention d'intervention foncière portant le terme de la convention au 31 décembre 2021 et le budget à 40 millions d'euros.

Vu la délibération du 16 décembre 2021 n° B21-4-13 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la nouvelle convention d'intervention foncière entre la commune de Vitry-sur-Seine, l'EPA ORSA, l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 24 novembre 2021 n°2181 du Conseil municipal de la Ville de Vitry-sur-Seine approuvant la nouvelle convention cadre entre la ville, l'EPA ORSA, l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération 14 décembre 2021 n°2631 du conseil d'administration de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre approuvant la nouvelle convention cadre entre la ville, l'EPA ORSA, l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 24 novembre 2021 n°53-2021-12 du conseil d'administration de l'EPA ORSA approuvant la nouvelle convention cadre entre la ville, l'EPA ORSA, l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la nouvelle convention d'intervention foncière conclue le 30 décembre 2021 entre la commune de Vitry-sur-Seine, l'EPA ORSA, l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, sur les secteurs Nord Allende et Manouchian sur la

ZAC « Seine Gare Vitry » précisant l'objectif de réalisation de 1 600 logements dont 40% de logements sociaux, ou 19 000 m² d'activités, 5 000m² de bureaux et 15 000m² d'équipements avec un budget de 50 millions d'euros et un terme de convention au 31 décembre 2026,

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 déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par maître Laura MORNET, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 6 novembre 2023 en mairie de Vitry-sur-Seine, informant Monsieur le Maire de l'intention des propriétaires d'apporter en société leurs biens situés 24 avenue du Président Salvador Allende à Vitry-sur-Seine, cadastrés sections H n° 56, dans l'état d'occupation indiqué à la DIA, au profit d'une société civile en création, par apport en société, estimé au prix de 738 000€ (sept-cent-trente-huit-mille-euros),

Vu la délibération du Conseil de Vitry-sur-Seine, du 24 novembre 1993 instituant le droit de préemption urbain et du droit de préemption urbain renforcé et portant délégation à Monsieur le Maire de Vitry-sur-Seine pour l'exercice de ces droits,

Vu la délibération du Conseil Municipal de Vitry-sur-Seine 11 mai 2016 portant modification de la délégation du conseil municipal au maire notamment en matière de droit de préemption urbain et de droit de préemption urbain renforcé,

Vu l'article 102 de 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 aux Etablissements Publics Territoriaux la compétence en matière de droit de préemption urbain,

Vu la délibération n° 2021-12-14-2632 du 14 décembre 2021, rendue exécutoire le 22 décembre 2021, par laquelle Monsieur le Président de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre a délégué à l'EPFIF le droit de préemption urbain et droit de préemption urbain renforcé sur les périmètres de maîtrise et de veille foncière visés par la convention d'intervention foncière dite « Nord Allende » signée ente l'EPFIF, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, l'EPA-ORSA et la Ville de Vitry sur Seine.

Vu l'arrêté n°A2022-680 du 19 janvier 2022, de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre qui est venu préciser le périmètre du DPU et DPU renforcé délégué à l'EPFIF.

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 visite et de pièces complémentaires adressée, conformément aux articles L. 213-2 et R. 213-7 du code de l'urbanisme, aux propriétaires, à leur mandataire et notaire mentionné ci-dessus, le 19 décembre 2023, dont il a été accusé réception le 21 décembre 2023 pour les vendeurs et le 22 décembre pour le notaire,

Vu la réception d'une partie des documents demandés le 2 janvier 2024 et une partie le 13 février 2024,

Vu la réalisation de la visite le 12 janvier 2024,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 8 mars 2024,

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, et 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 les objectifs de restructuration de la zone d'activité de la ZAC « Seine Gare Vitry » exposés notamment dans le PADD du PLU de Vitry-sur-Seine,

Considérant que les biens objet de la DIA sont situés dans le périmètre de la ZAC « Seine Gare Vitry » où 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 L300-1 du Code de l'urbanisme au titre de la convention du 30 décembre 2021,

Considérant que ce bien jouxte la phase 1 de la ZAC entrant en phase opérationnelle et est inclus dans la seconde phase de la ZAC dans laquelle il est prévu de réaliser environ 294 000 m² SDP dont 51 000 m² SDP d'activités/commerces, 50 200 m² SDP de tertiaires, 184 000 m² SDP de logements dont 40 % de logements sociaux et 9 300 m² d'équipement,

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'EPFIF 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'EPA-ORSA, l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre et l'EPFIF prévoit la réalisation de 1 600 logements dont 40% de logements sociaux, ou 19 000 m² d'activités, 5 000m² de bureaux et 15 000m² d'équipements,

Considérant que la réalisation des objectifs poursuivis par la ZAC « Seine Gare Vitry », 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'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 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 en particulier de logements sociaux et d'agir en faveur du développement économique

Considérant ainsi que l'acquisition des biens est stratégique pour la réalisation des objectifs assignés,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 24 avenue du Président Salvador Allende à Vitry-sur-Seine, parcelle cadastrée section H n°56, au prix et conditions décrites dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, soit au prix de 738 000€ (Sept-cent-trente-huit-mille-euros).

Ce prix s'entendant en l'état d'occupation de l'immeuble tel que précisé dans la DIA, ses annexes et les documents communiqués les 2 janvier 2024 et 13 février 2024,

Article 2 :

Les propriétaires sont informés qu'ils disposent d'un délai de deux mois à compter de la notification de la présente décision de préemption pour notifier à l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France :

- leur accord sur cette décision, 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 renoncement à l'aliénation des biens précités. Tout nouveau projet d'aliénation du bien nécessitera la réalisation d'une nouvelle déclaration d'intention d'aliéner.

A défaut de notification de la réponse dans le délai de deux mois susvisé, les propriétaires seront réputés avoir renoncé à l'aliénation des leurs biens.

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 :

- Aux vendeurs déclarés à la DIA,
- Maître Laura MORNET, 8 avenue Franklin D. ROOSEVELT, Paris (75008), notaire en tant que notaire et mandataire de la vente,
- La société en création au siège indiqué à la DIA,

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. 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 compétent. 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

13 MARS 2024



Gilles BOUVELOT
Directeur Général