

DECISION n° 2100151
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'Établissement Public Territorial
GRAND ORLY SEINE BIEVRE
pour le bien situé à Ivry sur Seine (94400)
26 avenue de Verdun
cadastré section Y n°161

N° 2100151
Réf : DIA 29/1/2021

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'Établissement 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'Établissement public foncier d'Ile-de-France,

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,

Vu les dispositions du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement du 20 décembre 2017,

Vu le Plan Local d'Urbanisme d'Ivry sur Seine (94) approuvé le 26 mars 2019 ainsi que son projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et notamment ses orientations d'aménagement et de programmation pour le secteur « RD5/Pierre et Marie Curie »,

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 10 décembre 2020 du Conseil Municipal de la commune d'Ivry sur Seine approuvant la convention d'intervention foncière entre l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, la commune d'Ivry sur Seine et l'Etablissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre,

Vu la délibération du 15 décembre 2020 n° 2020-12-15-2174 du conseil territorial de Grand Orly Seine Bièvre approuvant la convention d'intervention foncière entre l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, la commune d'Ivry sur Seine, l'Etablissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre,

Vu la délibération du 18 décembre 2020 n° B20-3-33 du bureau de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, la commune d'Ivry sur Seine et l'Etablissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre,

Vu la convention d'intervention foncière, conclue le 5 février 2021, entre la commune d'Ivry sur Seine, l'Etablissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, créant notamment le périmètre de maîtrise foncière « Verdun – Châteaudun »

Vu la déclaration d'intention d'aliéner reçue le 29 janvier 2021 par la commune d'Ivry sur Seine (94) en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du Code de l'Urbanisme, relative à la cession d'un ensemble immobilier constituant le **lot 1** de la copropriété sise **26 avenue de Verdun 94400 IVRY SUR SEINE**, cadastré **section Y n° 161**, vendu moyennant le prix de **1 820 000 euros** augmenté d'une commission de 43.680 euros ttc à la charge du vendeur,

Vu la délibération 2021-01-26_2226 du Conseil Territorial de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre du 26 janvier 2021, déléguant le droit de préemption urbain à l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF) dans les secteurs de maîtrise foncière prévue à la convention d'intervention foncière ci-dessus mentionnée,

Vu le règlement intérieur institutionnel et la délibération adoptée par le Conseil d'administration de l'EPFIF déléguant à son Directeur Général, et, en cas d'empêchement, aux Directeurs Généraux Adjointes, l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande de pièces complémentaires effectuée le 9 février 2021 et la réception de la dernière des pièces le 30 mars 2021,

Vu la demande de visite effectuée le 9 février 2021 et la dernière visite du 3 mai 2021,

Vu les acquisitions déjà réalisées dans le secteur de l'avenue de Verdun par l'EPFIF en vue de la réalisation des objectifs de la convention,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 26 avril 2021,



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 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 la situation du bien concerné par ladite déclaration d'intention d'aliéner dans le périmètre de maîtrise foncière de l'EPFIF « Verdun – Châteaudun »,

Considérant que par son action d'anticipation, l'EPFIF participe à la démarche de requalification du secteur de l'avenue de Verdun, dans le respect des orientations du PADD du territoire d'Ivry sur Seine et notamment des Orientations d'Aménagement et de Programmation visant à concevoir une entrée de ville qualitative, à réactiver les dynamiques urbaines par une densification et une clarification du tissu urbain, à requalifier l'ensemble du quartier pour lutter contre l'habitat indigne et le manque de cohérence urbaine, à répondre aux besoins de création de nouveaux logements en proposant une offre diversifiée, permettant ainsi l'accueil de nouvelles populations dans un souci de mixité sociale et la réalisation d'un parcours résidentiel complet par les ménages,

Considérant qu'en vertu de l'article L. 221-1 du Code de l'Urbanisme, les établissements publics mentionnés aux articles L. 321-1 et L. 324-1 de ce même code sont habilités à acquérir des immeubles, au besoin par voie d'expropriation, pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement répondant aux objets définis à l'article L. 300-1,

Considérant que le droit de préemption peut ainsi être exercé non seulement en vue de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement répondant aux objets définis à l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, mais aussi pour constituer des réserves foncières destinées à préparer ces opérations,

Considérant que l'aménagement du périmètre de maîtrise foncière « Verdun – Châteaudun » présente un caractère stratégique pour la commune d'Ivry sur Seine,

Considérant que l'acquisition de la propriété du lot 1 de la copropriété sise 26 avenue de Verdun à Ivry sur Seine (94400) par l'EPFIF représente une opportunité foncière qui permettra la maîtrise de l'aménagement du périmètre de maîtrise foncière ci-dessus mentionné, dans le cadre du PLU d'Ivry sur Seine et notamment de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « RD5 - Pierre et Marie Curie », afin d'y développer une opération de logements neufs dont une partie de logements locatifs sociaux et de commerces d'environ 15.000 m² de surface de plancher,

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

Considérant que la réalisation de cet objectif de construction de logements présente un intérêt général au sens de l'article L 210-1 du code de l'urbanisme,



Propose :

Article 1 :

D'acquérir la propriété du lot 1 de la copropriété sise 26 avenue de Verdun à Ivry sur Seine (94400), cadastrée section Y n° 161, tel que décrits dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de UN MILLION HUIT CENT VINGT MILLE EUROS € (1 820 000 €).

Article 2 :

Le vendeur est informé qu'à compter de la notification de cette décision et par suite de cet accord sur le prix de vente indiqué dans la DIA, la vente de ce bien au profit de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France est réputée parfaite. Elle sera régularisée conformément aux dispositions de l'article L 213-14 du code de l'urbanisme. Le prix devra être payé dans les quatre mois de la présente décision.

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 au propriétaire.

Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en mairie d'Ivry sur Seine et au siège de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre.

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.

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 Versailles.

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 28 mai 2021

Gilles BOUVELOT
Directeur Général

