

**DECISION n° 2200105**  
**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)**  
**24 rue Pierre et Marie Curie**  
**cadastré section U n° 139**

Réf : DIA 7/2/2022

**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 classement du bien en zone UM du PLU, à vocation urbaine mixte habitat, équipements et services, activités économiques,

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 « Ferry - Curie »

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître Antoine URVOY, notaire à Lyon (69006), reçue le 7 février 2022 par la commune d'Ivry sur Seine (94) en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du Code de l'Urbanisme, informant Monsieur le Maire de l'intention des propriétaires d'aliéner le bien sis **24 rue Pierre et Marie Curie, 94400 IVRY SUR SEINE**, cadastré **section U n° 139** pour 1 496 m<sup>2</sup> au sol, vendu libre moyennant le prix de **TROIS MILLIONS D'EUROS HORS TAXES (3 000 000 euros HT)**,

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 28 février 2022 et leur réception le 11 mars 2022,

Vu la demande de visite effectuée le 28 février 2022 et la visite du 16 mars 2022,

Vu les acquisitions par l'EPFIF des propriétés contiguës au 24 r Pierre et Marie Curie, sises 13 à 17 r Jules Ferry et 22 rue Pierre et Marie Curie, en vue de la réalisation des objectifs de la convention,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 4 avril 2022,

#### **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,

h 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 le classement du bien en zone UM du PLU, à vocation urbaine mixte habitat, équipements et services, activités économiques,

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

Considérant que par son action d'anticipation, l'EPFIF participe à la démarche de requalification du secteur « Ferry – Curie », dans le respect des orientations du PADD du territoire d'Ivry sur Seine et notamment des Orientations d'Aménagement et de Programmation visant 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, ainsi que la création de locaux d'activités.

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 « Ferry - Curie » présente un caractère stratégique pour la commune d'Ivry sur Seine,

Considérant que l'acquisition de la propriété sise 24 rue Pierre et Marie Curie 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 locaux d'activités d'environ 8.000 m<sup>2</sup> 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,

**Décide :**

**Article 1 :**

De proposer d'acquérir la propriété sise 24 rue Pierre et Marie Curie à Ivry sur Seine (94400), cadastrée section U n° 139 pour 1 496 m<sup>2</sup> au sol, telle que décrite dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix d'UN MILLION DEUX CENT MILLE EUROS HORS TAXES € (1 200 000 € HT).

**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 :

*h*

- 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 par voie d'huissier et sous pli recommandé avec accusé de réception à :

- Aux vendeurs ;
- Maître Antoine URVOY, notaire à l'adresse duquel les vendeurs ont élu domicile, 51 rue Bugeaud 69006 LYON.

**Article 5 :**

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie d'Ivry sur Seine et à 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 de Versailles.

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 7 avril 2022

Gilles BOUVELOT  
Directeur Général

