

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre
pour le bien situé 14 avenue Robert Keller,
Viry-Châtillon
cadastré section BH n°27

N° 2300098

Réf. DIA n°0916872310008

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 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 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 UCa du PLU, correspondant à une zone urbaine,

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 veille foncière « Commandant Barré – La Forêt »,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA), en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 25 janvier 2023 en mairie de Viry-Châtillon, informant Monsieur le Maire de l'intention des propriétaires d'aliéner le bien cadastré section BH n° 27, sis 14 avenue Robert Keller à Viry-Châtillon, moyennant le prix de 670 500 € (SIX CENT SOIXANTE DIX MILLE CINQ CENTS EUROS), en ce compris les honoraires d'agence d'un montant de 20 115 € TTC (VINGT MILLE CENT QUINZE EUROS) à la charge du vendeur,

Vu la décision n° D2023_4094 du 2 mars 2023 de délégation du droit de préemption urbain par l'Etablissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre au bénéfice de l'EPFIF, pour l'aliénation du bien objet de la DIA précitée,

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 effectuée le 6 mars 2023,

Vu la demande de visite adressée le 6 mars 2023 aux propriétaires, à leur mandataire et au notaire mentionné ci-dessus, et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite, le 30 mars 2023,

Vu l'étude de capacité réalisée sur le bien mis en vente et les biens avoisinants situés dans le secteur de veille foncière de l'EPFIF dit « Commandant Barré – La Forêt », concluant à la possibilité de réaliser environ 20 logements sur l'ilot,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 14 avril 2023,



Considérant :

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 et l'arrivée de la gare du Tram 12 express,

Considérant les potentialités de la parcelle cadastrée section BH n° 27 en termes de programmation urbaine dans un secteur qui bénéficiera à terme de la proximité de la desserte du tramway T12,

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 projet d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP), lequel prévoit dans un périmètre dont le bien objet de la DIA visée ci-dessus fait partie, le développement d'une offre de logements diversifiée, la requalification de cette entrée de ville actuellement peu qualitative, le désenclavement du secteur et l'accompagnement de l'arrivée des transports en commun structurants,

Considérant la volonté de la ville de mener une action foncière forte afin de maîtriser l'évolution urbaine de ce secteur, conformément à son Programme d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme,

Considérant que le PADD visé ci-dessus exprime l'objectif de la Ville de renforcer les commerces et services avenue du Commandant Barré, d'accompagner et encadrer les mutations du bâti et de poursuivre la rénovation des pôles commerciaux,

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU classant la parcelle précitée en zone UCa au PLU à vocation principale d'habitat,

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 veille foncière à l'intérieur duquel l'EPFIF intervient,

Considérant la possibilité de réaliser sur le bien objet des présentes, ainsi que sur les adresses voisines, une opération d'environ 20 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 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 la volonté de la ville de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat, notamment dans ce secteur situé entre les périmètres ANRU du Plateau et de la Grande Borne (ZAC Grande Borne Ouest), mais également de mettre en œuvre une future opération d'aménagement sur l'entrée de ville entre l'échangeur A6 et la station T12,



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 du projet d'aménagement au sein du secteur de veille « Commandant Barré – La Forêt »,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 14 avenue Robert Keller à Viry-Châtillon, cadastré BH n°27, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de DEUX CENT QUARANTE MILLE EUROS (240 000 €), en ce compris la commission d'agence d'un montant de VINGT MILLE CENT QUINZE EUROS (20 115 €) à la charge du vendeur.

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 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 sous pli recommandé avec accusé de réception à :

- Aux propriétaires selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- Maître Frédérique MALTERRE-AURIACOMBE, 15 place Charles Stéber à Longjumeau, notaire en tant que notaire et mandataire de la vente,
- A l'acquéreur 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'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. Ce délai est augmenté dans les mêmes conditions que celles évoquées ci-dessus.

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 24 avril 2023,



Gilles BOUVELOT
Directeur Général