

DECISION n° 2400061
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'Etablissement Public Territorial
Grand Orly Seine Bièvre
Propriété sise 103 boulevard Stalingrad
94800 VILLEJUIF
Cadastrée section BF 143

Réf. DIA n° 2024- A00599

Décision n° **2400061**

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 fonciers du droit de préemption et, le cas échéant, d'expropriation, pour la réalisation des missions qui lui 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 numéro 2000-1208 relative à la Solidarité et au Renouveau 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 approuvé (PLU) de la commune de Villejuif approuvé le 16 décembre 2015, mis à jour le 9 septembre 2016 et le 1^{er} mars 2019, modifié par délibération du Conseil Territorial du 15 avril 2017 et du 29 juin 2021 et mis en compatibilité par délibération du Conseil Territorial du 28 mai 2019 et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

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 n° 2017-06-27_697 du Conseil Territorial du 27 juin 2017 instaurant un droit de préemption urbain renforcé et déléguant ce droit au bénéfice de la commune de Villejuif, modifiée par la délibération n° 2022-02-15_2685 du Conseil Territorial du 15 février 2022 prévoyant la suppression partielle du droit de préemption urbain renforcé au bénéfice de la commune de Villejuif sur les secteurs correspondants aux périmètres de veille foncière de l'EPFIF suivants « Pasteur », « Gorki-Cassini », « Aragon » et « Racine »,

Vu la délibération n° 2020-07-15_1863 du Conseil Territorial du 15 juillet 2020 relative à l'élection du Président de l'Etablissement Public Territorial,

Vu la délibération n° 2020-07-15_1868 du Conseil Territorial du 15 juillet 2020 relative aux délégations de pouvoir du Conseil Territorial au Président, Vice-Présidents et Conseillers délégués,

Vu la délibération n° 2020-02-15_2111 du Conseil Territorial du 15 décembre 2020 modifiant partiellement la délibération n°2020-07-15_1868 – Délégations de pouvoir du Conseil Territorial au Président,

Vu la délibération n° 2021-11-09_2497 du Conseil Territorial du 9 novembre 2021 modifiant partiellement la délibération n° 2020-12-15_2111 – Délégations de pouvoir du Conseil Territorial au Président,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment son article L 5219-5 déterminant les compétences des établissements publics territoriaux et les conditions d'exercice des compétences précédemment transférées aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre existants au 31 décembre 2015,

Vu la délibération du 10 décembre 2021 n° 21-4-7 du Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Villejuif, l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération n° 160_2021 du 15 décembre 2021 du Conseil Municipal de la ville de Villejuif approuvant la convention d'intervention foncière entre la ville de Villejuif, l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération n° 2021-12-14_2625 du Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre du 14 décembre 2021 approuvant la convention d'intervention foncière entre l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre, la commune de Villejuif et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue entre la commune de Villejuif, l'Etablissement Public Foncier Ile de France, l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre signée le 5 janvier 2022,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue le 12 janvier 2024 en mairie de Villejuif et établie par Maître PECQUEUX, notaire à Ardres (62), ayant pour objet la propriété sise 103 avenue de Stalingrad, cadastrée section BF numéro 143, vendue libre au prix de SIX MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS (6 500.000 €),

Vu la décision n° D2024_4962 du 1^{er} mars 2024 du Président de l'Etablissement Public Territorial de déléguer l'exercice du droit de préemption urbain à l'Etablissement Public Foncier Ile de France dans le cadre de la DIA ci-dessus mentionnée,

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 du 5 mars et leur réception le 13 mars 2024,

Vu la demande de visite des lieux du 5 mars 2024 et leur visite effectuée le 19 mars 2024,

Vu l'avis de la Direction Nationale des Interventions Domaniales en date du 9 avril 2024,

Vu la future Opération d'Aménagement Programmé « Racine » présentée en janvier 2024 à la population par la Commune de Villejuif et l'EPT GOBS et ayant pour objet de requalifier l'entrée de ville sud en bordure de la RD7, de travailler les transitions et améliorer la connexion entre les tissus urbains et les programmes environnants notamment de créer un secteur de réflexion de mutabilité englobant le centre commercial et la frange sud de la RD7, de développer un axe environnemental,

Vu l'appartenance de la propriété du 103 avenue de Stalingrad au périmètre de la future Opération d'Aménagement Programmé « Racine »,

Vu les acquisitions par la commune de Villejuif des parcelles BF 39,102 et 139 dans ce périmètre, à proximité immédiate de la propriété du 103 avenue de Stalingrad,

Vu l'étude réalisée sur la propriété du 103 avenue de Stalingrad qui conclue à la possibilité d'y réaliser une opération neuve d'une quarantaine logements sociaux sur 2.700 m² de surface de plancher,

Considérant :

Considérant les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France notamment en faveur de la densification du tissu urbain,

Considérant que le bien objet de la DIA est situé dans le périmètre d'intervention foncière de l'EPFIF au titre de la convention susmentionnée, dans un secteur en pleine mutation urbaine,

Considérant que la maîtrise de la propriété du 103 avenue de Stalingrad permettra la réalisation d'une opération de construction de logements d'une surface d'environ 2.700 m²,

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi présente 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 dans ces conditions, l'acquisition par l'EPFIF du bien objet de la DIA susvisée est stratégique pour la réalisation de l'Opération d'Aménagement Programmée « Racine » ;

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir la propriété sise 103 avenue de Stalingrad à Villejuif, cadastrée section B numéro 143 telle que décrite dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix **d'UN MILLION DEUX CENT MILLE EUROS** (1 200.000 €).

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

- Maître PECQUEUX, notaire à Ardres (62610), 72 boulevard Constantin Senlecq, mandataire des vendeurs ;
- Aux propriétaires selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- A la société LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS, 50 Route de la Reine 92100 BOULOGNE BILLANCOURT, acquéreur

Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage à la Mairie de Villejuif et à l'Etablissement Public Territorial « GRAND ORLY SEINE BIEVRE ».

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 Montreuil.

Ce délai est augmenté, conformément à l'article R 421-7 du code de justice administrative, d'un mois si vous demeurez dans les outre-mer et de deux mois si vous demeurez à l'étranger.

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 Montreuil.

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

Directeur Général