

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'établissement public territorial
pour les biens situés 71 rue Etienne Dolet, Alfortville
cadastrés section AD n°40

N° 2200136
Réf. DIA n° 2022-31

Le Directeur Général,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de justice administrative,

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 lui incombent,

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 l'arrêté ministériel du 18 décembre 2020 portant renouvellement du mandat du directeur général de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu le schéma directeur de la région Ile de France approuvé par décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par le Conseil territorial du 14 décembre 2016, modifié le 2 octobre 2019, et son projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

h

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° 5 du Conseil municipal de la Commune d'Alfortville en date du 8 juillet 1987, instaurant le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines du territoire communal,

Vu la délibération n°CT2017.3/083-1 du conseil de territoire de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir en date du 29 mars 2017 instaurant le droit de préemption urbain renforcé sur la Commune d'Alfortville,

Vu la délibération du 20 juin 2019 n°B19-2-8 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune d'Alfortville, l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 3 juillet 2019 n°DEL2019-095 du Conseil municipal de la ville d'Alfortville approuvant la convention d'intervention foncière entre la ville, l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération n°CT2019.2/035 du 10 avril 2019 du conseil de territoire de de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir approuvant la convention cadre entre la ville, l'EPT et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 24 septembre 2019 entre la Commune d'Alfortville, l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir et l'EPFIF délimitant le périmètre des « Jardins d'Alfortville »,

Vu l'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière susvisée conclu le 10 décembre 2021, intégrant le périmètre « Sanofi – Digue d'Alfortville »,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Hervé SFEZ , en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 7 février 2022 en mairie d'Alfortville, informant Monsieur le Maire de l'intention des propriétaires (sociétés SCI JARDVILLE, SCI AB2C, SCI ALFORTVILLE INVEST, Société HOSCI et Société LES ESPACES d'ALFORTVILLE) d'aliéner le bien situé à Alfortville, 71 rue Etienne Dolet, cadastré section AD n° 40 et constitué de plus d'une centaine de lots de copropriété correspondants à des locaux d'activités, des emplacements de voiture, et des sous-stations de chauffage, libres de toute occupation, moyennant le prix de 38 300 000 € (TRENTE-HUIT MILLIONS TROIS CENT MILLE EUROS),

Vu liste de répartition par propriétaires des lots de copropriété objets de la DIA et annexée à la présente décision de préemption,

Vu la délibération du conseil de territoire n°CT2022.1/005-3 du 9 février 2022 relative aux attributions déléguées au Président de l'EPT Grand paris Sud Est Avenir en matière de droit de préemption urbain,

Vu la décision n°DC2022/196 du Président en date du 7 mars 2022, portant délégation à l'EPFIF l'exercice du droit de préemption pour les biens objet de la DIA susvisée,

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 effectuées le 28 mars 2022 par voie d’huissier et leur réception partielle le 29 mars 2022 et complétée le 12 avril 2022,

Vu la demande de visite effectuée le 28 mars 2022 et le constat contradictoire réalisé à l’issue de cette visite, le 11 avril 2022,

Vu les études pré-opérationnelles lancées par l’EPT GPSEA à l’automne 2021 auprès de l’agence LAQ Urbanisme sur un périmètre intégrant la parcelle cadastrée section AD n° 40 – correspondant au périmètre d’intervention de l’EPFIF « Jardins d’Alfortville » et sur laquelle se situent les biens objet de la DIA susmentionnée,

Vu l’acquisition déjà réalisée dans le secteur des Jardins d’Alfortville par l’EPF en vue de la réalisation des objectifs de la convention et notamment la mise en œuvre d’une opération dans le cadre de l’OAP de la Place Achtarak, en partie située sur les Jardins d’Alfortville,

Vu l’avis de la Direction Nationale d’Interventions Domaniales en date du 28 avril 2022,

Considérant :

Considérant les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France notamment en faveur de la densification du tissu urbain, et les objectifs de construction de 38 000 logements à l’échelle de la métropole,

Considérant le Programme pluriannuel d’intervention, arrêté le 24 mars 2021 par le conseil d’administration de l’EPFIF, fixe pour objectif prioritaire de contribuer à la désartificialisation des sols, accélérer et augmenter la production de logements et en particulier de logements sociaux ainsi que d’agir en faveur du développement durable et du développement économique,

Considérant le Programme d’Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d’Urbanisme de la commune dans lequel est identifié la copropriété des Jardins d’Alfortville comme un espace stratégique et prévoit d’améliorer son intégration dans la ville ;

Considérant les objectifs de la convention d’intervention foncière entre la ville de Alfortville, l’EPT Grand Paris Sud Est Avenir et l’EPFIF visant à réaliser dans le secteur « Jardins d’Alfortville », où se situe les biens mentionnés ci-dessus, un ensemble d’études préalables à la définition d’un projet de renouvellement urbain sur le secteur,

Considérant que l’EPFIF est ainsi habilité – au sein des périmètres d’intervention - 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 les biens objets de la DIA sont situés au sein de la copropriété des Jardins d’Alfortville sise 71 rue Etienne Dolet à Alfortville sur la parcelle cadastrée section AD n°40 ; que cette parcelle est située dans le périmètre de la convention d’intervention foncière conclue le 24 septembre 2019 entre Grand Paris Sud Est Avenir, la commune d’Alfortville et l’EPFIF ;

h

Considérant l'acquisition par l'EPPFIF de plusieurs lots au sein du bâtiment G de la copropriété des Jardins d'Alfortville, le 22 avril 2021, pour permettre la réalisation d'une opération d'aménagement conformément à l'« OAP de la place Acharak »,

Considérant que cette parcelle est identifiée pour accueillir une opération d'aménagement visant à organiser la mutation des activités économiques et de permettre le renouvellement urbain en optimisant l'utilisation des espaces urbanisés – et notamment le verdissement de la ville ;

Considérant dès lors que l'opération d'aménagement envisagée présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant qu'à cette fin, des études urbaines ont été lancées en 2021 par l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir afin d'étudier le site actuel et de définir les conditions économique et programmatique d'un projet d'aménagement d'ensemble ; que ces études ont été confiées à l'agence LAQ,

Considérant la première phase de diagnostic de ces études préconisant un désenclavement viaire des Jardins d'Alfortville, une requalification de tout ou partie des bâtis d'activités existant, la création d'espaces verts sur environ 0,5 à 1 hectare et une densification adaptée pour augmenter l'offre de logement collectif,

Considérant que ce projet d'aménagement urbain nécessite une maîtrise foncière préalable,

Considérant que dans ces conditions, la préemption des biens objets de la DIA susvisée est stratégique pour la réalisation l'opération de renouvellement urbain prévue sur le secteur des Jardins d'Alfortville,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir les biens sis 71 rue Etienne Dolet à Alfortville, cadastré AD n°40 tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus et sa note jointe, au prix de 12 500 000 € (DOUZE MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS), avec la répartition suivante :

- 2 765 126 € (DEUX MILLIONS SEPT CENT SOIXANTE CINQ MILLE CENT VINGT SIX EUROS) pour la SCI JARDIVILLE ;
- 331 735 € (TROIS CENT TRENTE ET UN MILLE SEPT CENT TRENTE CINQ EUROS) pour la SCI AB2C ;
- 3 182 317 € (TROIS MILLIONS CENT QUATRE VINGT DEUX MILLE TROIS CENT DIX SEPT EUROS) pour la société HOSCI ;
- 1 762 197 € (UN MILLION SEPT CENT SOIXANTE DEUX MILLE CENT QUATRE VINGT DIX SEPT EUROS) pour la SCI ALFORTVILLE INVEST ;
- 4 458 625 € (QUATRE MILLIONS QUATRE CENT CINQUANTE HUIT MILLE SIX CENT VINGT CINQ EUROS) pour la société LES ESPACES D'ALFORTVILLE

h

Article 2 :

Les vendeurs sont informés qu'ils disposent 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 :

- leur accord sur cette offre, auquel cas la vente des biens 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 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
- leur renoncement à vendre le bien précité. Toute nouvelle mise en vente des biens nécessitera la réalisation d'une déclaration d'intention d'aliéner

A défaut de notification de la réponse dans le délai de deux mois susvisés, 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 à :

- Au(x) propriétaire(s) selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner et sa note jointe : SCI JARDIVILLE ; SCI AB2C ; SA HOSCI ; SCI ALFORTVILLE INVEST ; LES ESPACES D'ALFORTVILLE,
- Maître Hervé SFEZ, 13, rue Saint-Antoine, Paris 14^{ème}, notaire en tant que notaire et mandataire de la vente,
- THE CARLYLE GROUPE SARL LUXEMBOURG, l'acquéreur évincé selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner.

Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie d'Alfortville.

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 Melun, Ce délai

5

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 Melun. 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 6 mai 2022

Gilles BOUVELOT
Directeur Général



Décision N° 2200136

Annexe : liste de répartition par propriétaires des lots de copropriété objets de la DIA.

Propriétaire	Lots	Descriptif	Situation
SCI JARDIVILLE	1003	un local	RDC bât B
	1136	un local	RDC bât B
	1137	un local	RDC bât B
	1148	un local divisé en 3 pièces + un emplacement de voiture extérieur	RDC bât B
	1149	un local	RDC bât B
SCI HOSCI	1145	Entrepôt, 12 bureaux, locaux sociaux	RDC bât B
	1146	Entrepôt et 3 bureaux	RDC bât B
	1011 à 1014	4 sous-stations de chauffage	Sous-sol Bât B
	7032 à 7038	7 emplacements de voiture extérieurs dans la cour	
	7049 à 7055	7 emplacements de voiture extérieurs dans la cour	
	7066 à 7070	5 emplacements de voiture extérieurs dans la cour	
	7073	1 emplacements de voiture extérieur dans la cour	
7165	Un emplacement de 25 voitures dans la cour		
SCI AB2C	1147	un local	Bât B
	7080	un emplacement de voiture dans la cour	
	7081	un emplacement de voiture dans la cour	
SCI ALFORTVILLE INVEST	1139	un local	1er étage Bât B
	1134	un local en sous-sol	Sous-sol Bât B
	1135	un local en sous-sol	Sous-sol Bât B
	1015 à 1129	115 emplacements de voiture en ss-sol	Sous-sol Bât B
	1132	un emplacement de voiture dans la cour	
	1133	une station de chauffage	Sous-sol Bât B
LES ESPACES D'ALFORTVILLE	1005	un local	1er étage Bât B
	1009	un local	1er étage Bât B
	1138	un local	1er étage Bât B
	1140	un local	1er étage Bât B
	1141	un local	1er étage Bât B
	1142	un local	1er étage Bât B
	1143	un local	1er étage Bât B
	1130 et 1131	deux stations de chauffage	Sous-sol Bât B
	7012 à 7026	15 emplacements de voiture extérieurs dans la cour	
	7028 à 7031	4 emplacements de voiture extérieurs dans la cour	
	7039 à 7042	4 emplacements de voiture extérieurs dans la cour	
	7045 à 7048	4 emplacements de voiture extérieurs dans la cour	
	7056 à 7065	10 emplacements de voiture extérieurs dans la cour	
	7071 et 7072	2 emplacements de voiture extérieurs dans la cour	
	7074 à 7079	6 emplacements de voiture extérieurs dans la cour	
7082 à 7085	4 emplacements de voiture extérieurs dans la cour		

6