

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'Etablissement Public Territorial Grand-
Orly Seine Bièvre
sur le bien cadastré section DE numéros 40 et 42
sis 2 à 10 avenue du Groupe Manouchian à Vitry-sur-Seine

Décision n° 2200146

Réf. Déclaration d'intention d'aliéner du 8 février 2022 – numéro 46 - mairie de Vitry-sur-Seine

Le Directeur général adjoint,

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 l'arrêté ministériel du 18 décembre 2020 portant nomination 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 renouvellement urbain en date du 13 décembre 2000,

Vu le décret 2007-783 du 10 mai 2007 modifiant le Code de l'urbanisme et délimitant les périmètres d'Opérations d'intérêt national (OIN) parmi lesquels l'opération concernant le secteur d'Orly-Rungis-Seine Amont couvrant une partie du territoire de Vitry-sur-Seine,

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, visant notamment à favoriser l'urbanisation par le renouvellement urbain et la densification dans les tissus urbains existants, en particulier à proximité des gares,

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal de la ville de Vitry-sur-Seine le 18 décembre 2013, modifié les 13 mai 2015, 8 octobre 2015 et 9 décembre 2015, 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 du Conseil municipal de la ville de Vitry-sur-Seine en date du 19 janvier 2011 approuvant le principe de création ainsi que les modalités de concertation de la ZAC « Seine Gare Vitry »,

Vu l'arrêté préfectoral n° 2012/1785 en date du 5 juin 2012 portant création de la ZAC « Seine Gare Vitry » sur le territoire de la Commune de Vitry-sur-Seine à l'initiative de l'EPA-ORSA,

Vu la procédure de déclaration d'utilité publique et parcellaire en cours concernant le projet d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concertée « Gare des Ardoines » pour laquelle l'enquête unique s'est déroulée du 12 juin 2017 au 13 juillet 2017,

Vu la délibération du 12 novembre 2008 n° B08-4 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la convention d'intervention foncière entre la commune de Vitry-sur-Seine, l'EPA ORSA et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 17 décembre 2008 n°08.7.35 du Conseil municipal de la ville de Vitry-sur-Seine approuvant la convention cadre entre la ville, l'EPA ORSA et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 22 octobre 2008 n°2008-29 du conseil d'administration de l'EPA ORSA approuvant la convention cadre entre la ville, l'EPA ORSA et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 9 février 2009 entre la commune de Vitry-sur-Seine, l'EPA ORSA et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, sur les secteurs Nord Allende et Manouchian sur la ZAC « Seine Gare Vitry » précisant l'objectif de réalisation de 120 logements à l'hectare dont 30% de logements sociaux, ou 22 000 m² d'activités par hectare,

Vu les avenants n° 1,2,3 et 4 en date des 14 juin 2010, 1^{er} septembre 2011, 9 juin 2015 et 28 décembre 2020 modifiant la convention d'intervention foncière portant le terme de la convention au 31 décembre 2021 et le budget à 40 millions d'euros,

Vu la délibération du 10 décembre 2021 n° B21-4-13 du conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France approuvant la nouvelle convention cadre entre la ville de Vitry-sur-Seine, l'EPA-ORSA, l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 24 novembre 2021 n°DL2181 du conseil municipal de la ville de Vitry-sur-Seine approuvant la nouvelle convention cadre entre la ville, l'EPA-ORSA, l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 24 novembre 2021 n°CA53-2021-12 du conseil d'administration de l'EPA-ORSA approuvant la nouvelle convention cadre entre la ville, l'EPA-ORSA, l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération du 14 décembre 2021 n°2021-12-14_2631 du conseil territorial de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre approuvant la nouvelle convention cadre entre la ville, l'EPA-ORSA, l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

h Vu la convention d'intervention foncière conclue le 30 décembre 2021 entre la ville de Vitry-sur-Seine, l'EPA-ORSA, l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre et l'EPFIF sur les secteurs de maîtrise et de veille foncière de la « ZAC Seine Gare Vitry », et précisant l'objectif de réalisation de 1 600 logements dont 40% de logements sociaux, 19 000m² d'activités et de commerces, 5 000m² de bureaux et 15 000m²

d'équipements publics à réaliser dans un délai de 7 ans pour un budget estimatif global de 50 millions d'euros,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par l'étude de maître Matthieu JALOUX, notaire à PARIS dans le 8^{ème} arrondissement, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 8 février 2022 en mairie de Vitry-sur-Seine, informant Monsieur le Maire de l'intention du propriétaire de céder ce bien à usage de bureaux, d'entrepôts et de parkings, sis 2 à 10 av du Groupe Manouchian, cadastrée section DE numéro 40 et 42, d'une superficie totale de 6 474 m², libre d'occupation, moyennant le prix de 5 979 381€ (cinq millions neuf cent soixante-dix-neuf mille trois cent quatre-vingt-un euros), commission d'agence en sus à la charge de l'acquéreur d'un montant de 283 781€ (deux-cent quatre-vingt-trois mille sept-cent-quatre-vingt-un euros),

Vu la délibération du Conseil Municipal de Vitry-sur-Seine du 24 novembre 1993 instituant le droit de préemption urbain et le droit de préemption urbain renforcé et portant délégation à Monsieur le maire de Vitry-sur-Seine pour l'exercice de ces droits,

Vu la délibération du Conseil Municipal de Vitry-sur-Seine du 11 mai 2016 portant modification de la délégation du conseil municipal au maire notamment en matière de droit de préemption urbain et de droit de préemption urbain renforcé,

Vu l'article 102 de la loi n°2017-86 relative à l'égalité et à la citoyenneté, publiée au journal officiel du 28 janvier 2017, accordant de plein droit aux Etablissements Publics Territoriaux la compétence en matière de droit de préemption urbain,

Vu la délibération n° 2021-12-14_2632 du 20 décembre 2021, rendue exécutoire le 22 décembre 2021, par laquelle Monsieur le Président de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre a délégué à l'EPFIF le droit de préemption urbain et de préemption urbain renforcé sur les périmètres de maîtrise et de veille foncière définis dans la convention d'intervention foncière « Nord Allende » pour lesquels l'EPFIF, l'EPA-ORSA, l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre et la Ville de Vitry sur Seine ont signé les conventions d'intervention foncière susmentionnées. Les parcelles objet de la DIA se trouvent incluses dans le périmètre objet de cette délibération,

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 Adjoint, l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande de visite adressée, dans le cadre de la loi ALUR, par l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France au propriétaire et à son notaire, sous la forme de courriers recommandés avec accusés de réception, reçue par le propriétaire ainsi que par le notaire du vendeur et mandataire déclaré à la DIA le 25 mars 2022,

Vu la réponse à la demande de pièces susmentionnée adressée par le notaire du vendeur et mandataire déclaré à la DIA, reçue par l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France le 1^{er} avril 2022,

Vu l'acceptation de la visite par courrier du 29 mars 2022 et sa réalisation le 12 avril 2022, en la présence de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 21 avril 2022,

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

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 procédure de déclaration d'utilité publique et parcellaire en cours concernant le projet d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concertée « Gare des Ardoines » à Vitry-sur-Seine pour laquelle l'enquête unique s'est déroulée du 12 juin 2017 au 13 juillet 2017,

Considérant que Monsieur le Préfet du Val-de-Marne a, par arrêté préfectoral n°2017/4462 du 14 décembre 2017, déclaré d'utilité publique le projet d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concertée « Gare des Ardoines » susvisé,

Considérant que le bien objet de la DIA est situé dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Concertée « Gare des Ardoines » susvisé, sur le secteur de Veille dit « Manouchian » où 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 L300-1 du Code de l'urbanisme au titre de la convention du 9 février 2009 et de ses avenants ainsi que de la nouvelle convention du 30 décembre 2021,

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 en particulier de logements sociaux,

Considérant la nouvelle convention d'intervention foncière entre la ville de Vitry-sur-Seine, l'EPA-ORSA, l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et l'EPFIF signée le 30 décembre 2021, prévoyant la réalisation de 1 600 logements dont 40% de logements sociaux, 19 000m² d'activités et de commerces, 5 000m² de bureaux et 15 000m² d'équipements publics,

Considérant enfin que la réalisation des objectifs poursuivis par la Zone d'Aménagement Concertée « Gare des Ardoines » présente un intérêt général au sens de l'article L 210-1 du code de l'urbanisme,

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

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir le bien sis 2 à 10 avenue du Groupe Manoukian à Vitry-sur-Seine cadastrée section DE numéros 40 et 42, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, au prix de 3 millions d'euros (trois millions d'euros), commission d'agence en sus à la charge de l'acquéreur d'un montant de 283 781€ (deux-cent quatre-vingt-trois mille sept-cent-quatre-vingt-un euros),

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 demande d'acquisition, l'EPFIF 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 le dépôt 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, sous pli recommandé avec accusé de réception ou remise contre décharge :

- A l'étude de notaires de maître Matthieu JALOUX, 4 rue de Berri 75008 Paris, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- Au vendeur indiqué à la déclaration d'intention d'aliéner,
- A l'acquéreur indiqué à la déclaration d'intention d'aliéner,

Article 5 :

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie de VITRY SUR SEINE ainsi qu'au siège de l'Etablissement public territorial 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 MELUN.

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 MELUN.

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 10 mai 2022



Gilles BOUVELOT
Directeur Général