

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de l'établissement public territorial
pour les biens situés 1 digue d'Alfortville et quai de la
révolution à Alfortville
cadastrés section AL n°49 et 55

N° 2200152

Le Directeur Général,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme 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 code de justice administrative,

Vu la loi n° 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbain modifiée 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 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 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 par le conseil de territoire 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 du conseil municipal de la Commune d'Alfortville n° 5 du 8 juillet 1987, instaurant le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines du territoire communal,

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

Vu la délibération du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France n°B19-2-8 du 20 juin 2019 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 Conseil municipal de la ville d'Alfortville n°DEL2019-095 du 3 juillet 2019 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 du conseil de territoire de Grand Paris Sud Est Avenir n°CT2019.2/035 du 10 avril 2019 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,

Vu l'avenant n°1 en date du 10 décembre 2021 modifiant la convention d'intervention foncière et intégrant le périmètre « Sanofi – Digue d'Alfortville »,

Vu la délibération du conseil de territoire de Grand Paris Sud Est Avenir n°CT2022.2/030-2 du 30 mars 2022 relative à l'institution d'un périmètre d'étude sur le secteur « Sanofi-Digue d'Alfortville »,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Vincent PACOT, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 16 février 2022 en mairie d'Alfortville, informant Monsieur le Maire de l'intention de la SA SANOFI-AVENTIS RECHERCHE & DEVELOPPEMENT d'aliéner les biens situés à Alfortville, 1 digue d'Alfortville et quai de la Révolution, cadastrés section AL n° 49 et n° 55 tels qu'indiqués dans la DIA , libre de toute occupation, moyennant le prix de 24 000 000 € HT (VINGT-QUATRE MILLIONS D'EUROS) en ce :

- non compris un montant de régularisation de TVA de 3 395 332,08 € (TROIS MILLIONS TROIS QUATRE-VINGT QUINZE MILLE TROIS CENT TRENTE-DEUX EUROS ET HUIT CENTIMES) à parfaire ou à diminuer au moment de la vente à la charge de l'acquéreur, tel qu'indiqué dans l'annexe à la DIA (article 16.1.2 de la promesse de vente) ;
- non compris un éventuel complément de prix à la charge de l'acquéreur, tel qu'indiqué dans l'annexe à la DIA (article 15.2 de la promesse de vente) ;
- compris une commission d'agence d'un montant de 703 200 € TTC (SEPT CENT TROIS MILLE DEUX CENT EUROS) à la charge du vendeurs,

Vu la délibération du conseil de territoire de Grand Paris Sud Est Avenir 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 ;

h

Vu la décision du Président de Grand Paris Sud Est Avenir n°DC2022/275 du 5 avril 2022, portant délégation à l'EPFIF de l'exercice du droit de préemption pour le bien 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 visite effectuée le 8 avril 2022 par voie d'huissier et le constat contradictoire réalisé à l'issue de cette visite,

Vu la demande de pièces complémentaires effectuées le 8 avril 2022 et leur réception le 19 avril 2022,

Vu la délibération du Conseil Municipal de 22 février 2022 n°2022-021 relative au lancement d'une étude urbaine et architecturale pilotée par la commune sur le secteur compris entre le quai de la révolution, le chemin de la digue et le cimetière, d'une superficie de plus de 5 ha – secteur dans lequel se situe le bien objet de la DIA,

Vu l'étude de faisabilité en date du 6 avril 2022 réalisée sur les biens mis en vente et concluant à la possibilité de réaliser une opération d'aménagement mixte sur le bien faisant l'objet de la DIA susmentionnée et sur les parcelles avoisinantes appartenant à la commune d'Alfortville et à l'Etablissement Public Territorial,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 28 mars 2021,

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 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 ainsi que d'agir en faveur du développement économique,

Considérant les objectifs d'accompagnement du développement économique et de poursuite du renouvellement urbain dans les quartiers sud de la commune exposés dans le PADD du PLU d'Alfortville,

Considérant les objectifs de la convention d'intervention foncière entre la ville d'Alfortville, l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir et l'EPFIF visant à réaliser dans le secteur « Sanofi – Digue d'Alfortville », un ensemble d'études préalables à une action foncière pour établir les conditions d'une mutation de ce secteur,

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 le bien immobilier objet de la DIA est situé dans le périmètre d'étude « Sanofi – Digue d'Alfortville » et 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,

Considérant que l'étude ci-dessus visée lancée par la commune (par délibération du 22 février 2022) a été réalisée conjointement par l'atelier MBE et l'agence BELLE VILLE, pour définir des orientations d'aménagement qui permettront de faire le lien nord-sud entre des fonctionnalités urbaines différentes et complémentaires, entre l'est et l'ouest, en rapprochant et ouvrant la ville sur le fleuve à l'endroit stratégique au niveau de la digue d'Alfortville,

Considérant que cette réflexion portée par les collectivités s'inscrit à la suite de plusieurs opérations de renouvellement urbain initiées en 2005 avec le quartier des Chantereine et l'ancien site BHV qui avait fait l'objet d'une maîtrise publique,

Considérant que ce périmètre d'étude est uniquement composé de fonciers publics appartenant à la commune d'Alfortville et à GPSEA, à l'exception des parcelles objet de la DIA,

Considérant que la programmation envisagée à l'issue de l'étude prévoit le maintien de surfaces d'activités économiques, la réalisation de surfaces de commerces, de larges espaces verts, de logements dont du logement social ainsi que d'équipements publics sportifs et destinés à la petite enfance,

Considérant que la mutation des activités économiques et le renouvellement urbain de ce secteur en recherchant l'optimisant les espaces urbanisés, présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que ces actions d'aménagement urbain tendant à renouveler le tissu urbain nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Considérant que dans ces conditions, la préemption du bien objet de la DIA susvisée est stratégique pour réaliser cette opération d'ensemble,

Décide :

Article 1 :

De proposer d'acquérir les biens sis 1 digue d'Alfortville et quai de la Révolution à Alfortville, cadastré AL n°49 et n°55 tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus et sa note jointe, au prix de 20 000 000 € (VINGT MILLIONS D'EUROS) :

- incluant la commission d'agence telle que susvisée et mentionnée dans la DIA à la charge du vendeur ;
- incluant la régularisation de TVA telle que susvisée et mentionnée dans la DIA en tant que complément de prix à parfaire ou diminuer au jour de la vente ;
- excluant tout autre dispositif de complément de prix et notamment celui stipulé à l'article 15.2 de la promesse unilatérale de vente transmise dans le cadre de l'instruction de la DIA.

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 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

h

- 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 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 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 propriétaire - SANOFI-AVENTIS RECHERCHE & DEVELOPPEMENT - selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner et sa note jointe,
- Maître Vincent PACOT, 5, rue de la Bourse, Paris 2^{ème}, notaire en tant que notaire et mandataire de la vente,
- A 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 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 16 mai 2022


Gilles BOUVELOT
Directeur Général